



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

"Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила
совершения отдельных видов нотариальных
действий"
(том 2)
(3-е издание, переработанное и дополненное)
(под ред. И.Г. Медведева)
("Статут", 2015)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 21.07.2019

**ЦЕНТР НОТАРИАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ
ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЕ**

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА НОТАРИУСА

В четырех томах

ТОМ 2

ПРАВИЛА СОВЕРШЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ

3-е издание, переработанное и дополненное

Под редакцией И.Г. МЕДВЕДЕВА

Авторский коллектив

Белянская Е.А. - [гл. 28](#) (в соавт. с Брюховым Р.Б.);
Брюхов Р.Б. - [§ 6 - 8 гл. 7, гл. 12 - 15, гл. 28](#) (в соавт. с Белянской Е.А.);
Зайцева Т.И. - [гл. 7](#) (кроме [§ 6 - 8](#)), [гл. 8](#) (кроме [§ 4](#)), [гл. 9, 10, 16 - 25, 27](#);
Гонгало Б.М. - [гл. 11](#);
Грехова Т.В. - [§ 4 гл. 8](#);
Юшкова Е.Ю. - [гл. 26](#).

Авторы издания

Белянская Елена Александровна - нотариус г. Екатеринбурга ([глава 28](#) - совместно с Р.Б. Брюховым);
Брюхов Роман Борисович - канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского права Уральского государственного юридического университета, научный сотрудник отдела проблем российского нотариата Центра нотариальных исследований ([§ 6 - 8 главы 7, главы 12 - 15, глава 28](#) - совместно с Е.А. Белянской);
Гонгало Бронислав Мичиславович - докт. юрид. наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, руководитель Уральского отделения Российской школы частного права, заведующий кафедрой гражданского права Уральского государственного юридического университета, руководитель отдела проблем российского нотариата Центра нотариальных исследований ([глава 11](#));
Грехова Татьяна Владимировна - главный консультант Нотариальной палаты Свердловской области ([§ 4 главы 8](#));
Зайцева Татьяна Ильинична - советник президента Нотариальной палаты Свердловской области, руководитель отдела нотариальной практики Центра нотариальных исследований ([§ 1 - 4 главы 2, глава 7](#) (кроме [§ 6 - 8](#)), [глава 8](#) (кроме [§ 4](#)), [главы 9, 10, 16 - 25, 27, 29 - 31](#));
Машовец Асия Океановна - канд. юрид. наук, доцент кафедры уголовного процесса Уральского государственного юридического университета, нотариус г. Екатеринбурга ([глава 33](#));
Медведев Игорь Геннадьевич - канд. юрид. наук, доктор права (Франция), доцент кафедры гражданского процесса Уральского государственного юридического университета, директор Центра нотариальных исследований (предисловие, научное редактирование, [глава 32](#));
Патрушева Татьяна Васильевна - главный бухгалтер Центра нотариальных исследований ([§ 5 главы 2](#));
Перевалова Ирина Викторовна - канд. юрид. наук, нотариус г. Екатеринбурга ([глава 5](#) - совместно с О.В. Филипповой).
Филиппова Ольга Владимировна - канд. юрид. наук, нотариус г. Екатеринбурга ([глава 5](#) - совместно с И.В. Переваловой, [глава 6](#)).
Юшкова Елена Юрьевна - консультант Нотариальной палаты Свердловской области, научный сотрудник отдела нотариальной практики Центра нотариальных исследований ([главы 3, 26](#)).
Ярков Владимир Владимирович - докт. юрид. наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации, президент Нотариальной палаты Свердловской области, заведующий кафедрой гражданского процесса Уральского государственного юридического университета, научный руководитель Центра нотариальных исследований ([главы 1, 4](#)).

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Полное наименование	Сокращенное наименование
Основы законодательства Российской Федерации о нотариате	Основы
Гражданский кодекс Российской Федерации	ГК
Земельный кодекс Российской Федерации	ЗК
Семейный кодекс Российской Федерации	СК
Налоговый кодекс Российской Федерации	НК
Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации	ГПК
Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации	АПК
Трудовой кодекс Российской Федерации	ТК
Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях	КоАП
Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации	УПК
Жилищный кодекс Российской Федерации	ЖК
Бюджетный кодекс Российской Федерации	БК
Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации	КТМ
Единый государственный реестр юридических лиц	ЕГРЮЛ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним	ЕГРП

Глава 7. ОБЩИЕ ПРАВИЛА УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК И СОГЛАСИЙ

§ 1. Место совершения нотариальных действий

В соответствии со [ст. 40](#) Основ нотариальные действия совершаются любым нотариусом, за исключением следующих случаев:

1) нотариус не вправе совершать нотариальные действия на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих родственников (родителей, детей, внуков). В случае, когда в соответствии с законодательством РФ нотариальное действие должно быть совершено в определенной нотариальной конторе, место его совершения определяется в порядке, устанавливаемом федеральным органом юстиции ([ст. 47](#) Основ);

2) договор о возведении жилого дома на предоставленном земельном участке удостоверяется нотариусом по месту предоставления земельного участка ([ст. 56](#) Основ);

3) удостоверение договоров об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, а также земельного участка производится по месту нахождения указанного имущества ([ст. 56](#) Основ);

4) нотариус по месту открытия наследства в соответствии с законодательством РФ принимает заявления о принятии наследства или об отказе от него ([ст. 62](#) Основ);

5) нотариус по месту открытия наследства в соответствии с законодательством РФ принимает претензии

от кредиторов наследодателя (ст. 63 Основ);

6) нотариус по месту открытия наследства принимает меры к охране наследственного имущества, когда это необходимо в интересах наследников, отказополучателей, кредиторов или государства (ст. 64 Основ);

7) нотариус по месту открытия наследства дает распоряжение об оплате за счет наследственного имущества указанных в законодательстве расходов (ст. 69 Основ);

8) по письменному заявлению наследников нотариус по месту открытия наследства выдает свидетельство о праве на наследство (ст. 70 Основ);

9) свидетельство о праве собственности на жилой дом, квартиру, дачу, садовый дом, гараж, а также на земельный участок выдается нотариусом по месту нахождения этого имущества (ст. 74 Основ);

10) в случае смерти одного из супругов свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов выдается нотариусом по месту открытия наследства (ст. 75 Основ);

11) принятие в депозит денежных сумм и ценных бумаг производится нотариусом по месту исполнения обязательства (ст. 87 Основ);

12) нотариус принимает для предъявления к платежу чек по месту нахождения плательщика (ст. 96 Основ).

Данный перечень не является закрытым. Законодательством РФ и субъектов РФ могут быть установлены иные случаи, когда нотариальное действие должно быть совершено определенным нотариусом.

§ 2. Установление личности при совершении нотариального действия

В соответствии со ст. 42 Основ при совершении нотариального действия нотариус устанавливает личность обратившегося за совершением нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица.

Установление личности должно производиться на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия, за исключением случая, предусмотренного [частью третьей настоящей статьи](#).

При регистрации уведомления о залоге движимого имущества, направленного нотариусу в электронной форме, личность заявителя - физического лица считается установленной при условии, что его квалифицированная электронная подпись проверена и ее принадлежность заявителю подтверждена в соответствии с Федеральным [законом](#) от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - Федеральный закон об электронной подписи).

В соответствии с [Указом](#) Президента РФ от 13 марта 1997 г. N 232 "Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации" (далее - Указ N 232) впредь до принятия соответствующего федерального закона об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации, на территории Российской Федерации основным документом, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации, является паспорт гражданина Российской Федерации. Во исполнение [Указа](#) N 232 [Постановлением](#) Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации" (с изм. и доп.) введен соответствующий бланк паспорта гражданина Российской Федерации.

Справка о замене паспорта гражданина СССР образца 1974 г. (старого образца)

<p>Паспорт СССР (старого образца), удостоверяющий личность гражданина РФ, является действительным до его замены на паспорт РФ (нового образца). Сроки замены паспорта установлены следующие:</p> <ul style="list-style-type: none">- по достижении 20 лет;- по достижении 45 лет. <p>Если гражданин не обменял свой паспорт СССР в установленные сроки на паспорт РФ, то его паспорт СССР является недействительным. Однако после 45 лет обязанность замены паспорта не установлена, и если гражданин РФ имеет на руках паспорт СССР с фотографической карточкой, вклеенной после 45 лет, то его паспорт является</p>	<p>Статья 43 Федерального закона от 31 мая 2002 г. N 62-ФЗ "О гражданстве Российской Федерации"</p> <p>Пункт 3 Указа Президента РФ от 13 марта 1997 г. N 232 "Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации"</p> <p>Пункт 7 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828)</p>
--	---

действительным до замены его на паспорт гражданина РФ	
Отдельный срок действительности (до 1 января 2009 г.) был установлен для отдельных категорий паспортов: а) удостоверяющих личность иностранных граждан, имевших гражданство СССР, прибывших в Российскую Федерацию из государств, входивших в состав СССР, и зарегистрированных по месту жительства в Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2002 г., - для постоянного проживания в Российской Федерации указанных лиц; б) удостоверяющих личность лиц без гражданства, имевших гражданство СССР, прибывших в Российскую Федерацию из государств, входивших в состав СССР, зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке по состоянию на 1 ноября 2002 г. либо получивших разрешение на временное проживание в Российской Федерации, - для пребывания, временного и постоянного проживания в Российской Федерации указанных лиц	Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 153 "О признании действительными до 1 июля 2009 г. паспортов гражданина СССР образца 1974 года для некоторых категорий иностранных граждан и лиц без гражданства"

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается в соответствии со [ст. 10](#) Федерального закона от 25 июля 2002 г. N 115-ФЗ "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" (с изм. и доп.). Документами, удостоверяющими личность иностранного гражданина в Российской Федерации, являются паспорт иностранного гражданина либо иной документ, установленный федеральным законом или признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина <1>.

<1> См. об особенностях установления личности иностранных граждан и лиц без гражданства [п. 2 § 2 гл. 32](#) Настольной книги.

В соответствии с [п. 3](#) Указа N 232 паспорт гражданина СССР, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации, действителен до замены его в установленные сроки на паспорт гражданина Российской Федерации.

В соответствии с [п. 1](#) Положения об удостоверении личности военнослужащего Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 2003 г. N 91 (с изм.), удостоверение личности военнослужащего Российской Федерации является документом, удостоверяющим личность и правовое положение военнослужащего Российской Федерации.

§ 3. Требования к форме сделок

Нотариусы удостоверяют сделки, для которых законодательством РФ и республик в составе Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. По желанию сторон нотариус может удостоверить и другие сделки.

В соответствии со [ст. 163](#) ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном [Основами](#).

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в двух названных законом случаях:

- в случаях, указанных в законе;

- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если стороны заключили соглашение о совершении сделки в нотариальной форме, то такая форма обязательна, даже если закон для данного рода сделок ее не установил. Существует мнение, что само соглашение должно иметь хотя бы простую письменную форму <1>. Такое мнение не основано на

законодательстве, а также не подтверждено ни нотариальной, ни судебной практикой. Сам по себе факт, что участники сделки обратились к нотариусу для удостоверения сделки, хотя по закону для сделок данного вида эта форма не требуется, и данная сделка по их желанию облечена в нотариальную форму, бесспорно, свидетельствует о том, что вышеупомянутое соглашение ими достигнуто. Таким образом, имеет место презумпция достижения согласия на квалифицированную форму сделки.

<1> См.: Гув А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ // СПС "Гарант" (2009).

По сравнению с ранее действовавшим гражданским законодательством перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, в настоящее время значительно сужен. Однако для ряда сделок законом все-таки установлена обязательность нотариальной формы. К ним относятся следующие односторонние и двусторонние сделки:

1) завещание (ст. 1124 ГК); удостоверение завещания другими лицами допускается лишь в случаях, предусмотренных п. 7 ст. 1125, ст. 1127 и п. 2 ст. 1128 ГК;

2) доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственном реестре правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 1 ст. 185.1 ГК);

3) представление документов в регистрирующий орган непосредственно или через многофункциональный центр может быть осуществлено заявителем либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, с приложением такой доверенности или ее копии, верность которой засвидетельствована нотариально, к представляемым документам (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о госрегистрации юридических лиц));

4) доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена; правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительствами юридических лиц (п. 3 ст. 187 ГК);

5) безотзывная доверенность должна быть нотариально удостоверена (п. 2 ст. 188.1 ГК);

6) доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности (ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о госрегистрации прав));

7) доверенность на получение повторного свидетельства о государственной регистрации акта гражданского состояния, выданная лицом, имеющим право на получение соответствующего повторного свидетельства (п. 2 ст. 9 Федерального закона от 15 ноября 1997 г. N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об актах гражданского состояния));

8) договоры постоянной и пожизненной ренты (ст. 584 ГК);

9) договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК);

10) уступка требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме, причем совершенной в нотариальной форме как на основании требований закона, так и по желанию сторон (п. 1 ст. 389 ГК);

11) перевод долга, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме как по требованию закона, так и по желанию сторон (ст. 391 ГК с отсылкой к п. 1 ст. 389 ГК);

12) брачный договор (п. 2 ст. 41 СК);

13) соглашение об уплате алиментов (ст. 100 СК);

14) согласие супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК).

Представленный для нотариального удостоверения текст сделки должен отвечать определенным требованиям. Одним из таких требований является изложение содержания сделки в письменной форме путем составления документа, подписанного лицом либо лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.), и предусматриваться последствия несоблюдения простой письменной формы сделки.

Как правило, текст сделки должен быть подписан лицом, совершающим сделку, либо его представителем. Однако законом (п. 3 ст. 160 ГК) установлено исключение из этого общего правила. Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно.

Абзацем вторым п. 3 ст. 1125 ГК предусмотрена возможность совершения нотариально удостоверенного завещания с участием так называемого рукоприкладчика: если завещатель в силу физических недостатков, тяжелой болезни или неграмотности не может собственноручно подписать завещание, оно по его просьбе может быть подписано другим гражданином в присутствии нотариуса. В завещании должны быть указаны причины, по которым завещатель не мог подписать завещание собственноручно, а также фамилия, имя, отчество и место жительства гражданина, подписавшего завещание по просьбе завещателя, в соответствии с документом, удостоверяющим личность этого гражданина. На рукоприкладчика при этом распространяется действие принципа тайны завещания: согласно ст. 1123 ГК он под страхом возмещения морального вреда не вправе до открытия наследства разглашать сведения, касающиеся содержания завещания, его совершения, изменения или отмены.

Возможность совершения завещаний с участием рукоприкладчика установлена законом исключительно в отношении случаев, когда завещание оформляется в нотариальной и приравненной к ней форме (ст. 1127 ГК).

В соответствии со ст. 1126 ГК завещатель вправе совершить завещание, не предоставляя при этом другим лицам, в том числе нотариусу, возможности ознакомиться с его содержанием (закрытое завещание). Закрытое завещание обязательно должно быть не только собственноручно написано, но и собственноручно подписано завещателем. Несоблюдение этого правила влечет за собой недействительность закрытого завещания.

Также собственноручно должно быть подписано завещательное распоряжение правами на денежные средства в банках и иных кредитных организациях, которым предоставлено право привлекать во вклады или на другие счета денежные средства граждан (ст. 1128 ГК).

Гражданин, находящийся в положении, явно угрожающем его жизни, и в силу сложившихся чрезвычайных обстоятельств лишенный возможности совершить завещание в нотариальной и приравненной к ней форме, может изложить последнюю волю в отношении принадлежащего ему имущества в простой письменной форме. Однако названный документ может быть признан его завещанием лишь в случаях, если завещатель в присутствии двух свидетелей собственноручно написал и подписал документ, из содержания которого следует, что он представляет собой завещание. Подписание простого письменного завещания рукоприкладчиком недопустимо даже в чрезвычайных обстоятельствах.

Уместно упомянуть, что большинство нотариальных действий в настоящее время оформляется нотариусами Российской Федерации на бланках единого образца. Порядок использования бланков определяется Положением о порядке изготовления, обращения, учета и использования бланка для совершения нотариальных действий, утвержденным решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 21 - 22 декабря 2009 г., протокол N 14/09 (с изм. от 22 - 23 сентября 2010 г., протокол N 11/10, от 18 - 19 августа 2011 г., протокол N 5/11, от 29 - 30 марта 2012 г., протокол N 04/12, от 10 - 11 февраля 2014 г., протокол N 01/14) <1>.

<1> См. подробнее об использовании единого бланка п. 1 § 2 гл. 5 Настольной книги.

§ 4. Разъяснение сторонам смысла и значения проекта сделки

В соответствии со ст. 54 Основ нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона. Если проект сделки составлялся не сторонами, а нотариусом, он обязательно должен быть зачитан сторонам вслух, кроме того, стороны вправе сами прочесть текст сделки и высказать по нему свои предложения и замечания. В отношении нотариально удостоверяемых завещаний законом установлен особый порядок: согласно п. 2 ст. 1125 ГК завещание, записанное нотариусом со слов завещателя, до его подписания обязательно должно быть полностью прочитано завещателем в присутствии нотариуса. Если завещатель не в состоянии лично прочитать завещание, его текст оглашается для него нотариусом, о чем на завещании делается соответствующая надпись с указанием причин, по которым завещатель не смог лично прочитать завещание.

При оформлении сделок, заявлений и некоторых иных документов от имени лиц, не владеющих в достаточной степени языком, на котором ведется делопроизводство, а также от имени граждан, имеющих определенные физические недостатки, препятствующие им свободно выразить свою волю (слепых, глухих, немых, глухонемых и др.), необходимо обеспечить присутствие переводчика, обладающего специальными навыками общения с названными лицами. В документе при этом отражается, что текст его изложен гражданину, оформляющему документ, переводчиком, также подписывающим документ и несущим ответственность за

верность перевода и сохранение тайны совершения нотариального действия. О совершении нотариального действия в присутствии переводчика делается также соответствующее указание в удостоверительной надписи нотариуса.

Разъяснение нотариусом смысла и значения проекта удостоверяемого документа необходимо для того, чтобы юридическая неосведомленность граждан не могла быть использована им во вред. Разъясняя правовые последствия совершаемых гражданами сделок, нотариус выступает в качестве профессионального, причем незаинтересованного и беспристрастного советника, обеспечивая участникам сделки равенство их прав, защиту интересов, в том числе от их собственных непродуманных действий. Юридически грамотная и обоснованная консультация и последующее придание документу официального характера посредством его нотариального удостоверения способствуют целям предупреждения возможных споров уже на стадии согласования условий сделки либо упрощения процедуры доказывания в суде, если спор между участниками сделки все-таки возник.

При разъяснении сторонам сделки смысла и значения ее нотариус должен установить, соответствует ли содержание сделки действительным намерениям сторон, т.е. проверить соответствие их воли и волеизъявления. В этих целях нотариус должен убедиться в таких качествах участников оформляемой сделки, как правоспособность и дееспособность.

§ 5. Правоспособность и дееспособность граждан, участвующих в сделке

1. Правоспособность граждан, участвующих в сделке

Гражданской правоспособностью, т.е. способностью иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, в равной мере обладают все граждане (ст. 17 ГК). Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. [Статьей 18](#) ГК определен примерный перечень прав, которые входят в содержание правоспособности:

- 1) иметь имущество на праве собственности;
- 2) наследовать и завещать имущество;
- 3) заниматься предпринимательской деятельностью;
- 4) создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами;
- 5) совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах;
- 6) избирать место жительства;
- 7) иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности;
- 8) иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

Способность иметь отдельные права в отдельных названных в законе случаях возникает даже до момента рождения. Так, в соответствии со [ст. 1116](#) ГК к наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после его смерти.

Вместе с тем общее положение о том, что способность гражданина иметь гражданские права и нести гражданские обязанности признается в равной мере за всеми гражданами, имеет отдельные изъятия в отношении некоторых прав. Например, правом завещать свое имущество обладает только полностью дееспособный гражданин. Право на членство в кооперативе возникает у граждан лишь по достижении ими 16-летнего возраста. Право на создание крестьянского (фермерского) хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеет гражданин Российской Федерации, достигший 18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку. Право на получение лицензии на приобретение оружия имеют граждане, достигшие 18-летнего возраста. Подобных примеров в законодательстве множество.

В нотариальной практике часто возникают вопросы, связанные с одной из составляющих содержания правоспособности - местом жительства. Определение места жительства имеет значение для осуществления целого ряда прав гражданина. В соответствии с местом жительства гражданина определяется место открытия наследства, место исполнения обязательств и т.п. Местом жительства в соответствии со [ст. 20](#) ГК признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов. Последнее требование закона особенно важно учитывать при оформлении сделок по отчуждению жилых помещений собственниками, имеющими несовершеннолетних детей.

2. Дееспособность граждан - участников сделки

Дееспособность, или способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность), возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18-летнего возраста.

В соответствии с ныне действующим законодательством в зависимости от объема дееспособности граждане Российской Федерации могут быть разделены на пять категорий:

1) **полностью дееспособные** - граждане, достигшие 18-летнего возраста (либо не достигшие его, однако приобретшие полную дееспособность в соответствии с обстоятельствами, установленными законом), не признанные в судебном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными;

2) **относительно дееспособные** - граждане в возрасте от 14 до 18 лет;

3) **ограниченно дееспособные:**

1) граждане, дееспособность которых ограничена судом вследствие пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами, что ставило их семью в тяжелое материальное положение (п. 1 ст. 30 ГК);

2) граждане, дееспособность которых ограничена судом потому, что вследствие психического расстройства они могут понимать значение своих действий или руководить ими лишь при помощи других лиц (п. 2 ст. 30 ГК);

4) **частично дееспособные** - малолетние дети в возрасте от шести до 14 лет;

5) **недееспособные** - дети, не достигшие шестилетнего возраста, а также граждане, признанные судом недееспособными потому, что вследствие психического расстройства они не могут понимать значения своих действий и руководить ими.

Порядок совершения физическими лицами сделок зависит от категории их дееспособности.

В соответствии со ст. 28 ГК за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет, сделки могут совершать от их имени только родители, усыновители или опекуны. Исключение составляют следующие сделки, совершаемые **малолетними в возрасте от шести до 14 лет:**

1) мелкие бытовые сделки;

2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации (например, принятие в дар любого имущества, сделка с которым не подлежит государственной регистрации);

3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

В отличие от ранее действовавшего законодательства в настоящее время не входит в перечень сделок, которые малолетние могут совершать самостоятельно, право вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей). Без согласия законных представителей несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать следующие виды сделок:

1) распоряжаться своими заработком, стипендией или иными доходами;

2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;

3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими;

4) совершать мелкие бытовые сделки;

5) совершать сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;

6) совершать сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения;

7) по достижении 16 лет быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах.

В соответствии со ст. 28 ГК ("Дееспособность малолетних") к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила п. п. 2 и 3 ст. 37 ГК: опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

В ст. 26 ГК ("Дееспособность несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет") в отличие от ст. 28 ГК отсылки к ст. 37 ГК не содержится, однако данный имеющийся в ГК пробел, очевидно, не может означать, что на совершение сделок от имени указанной категории несовершеннолетних граждан предварительное разрешение органов опеки и попечительства не требуется. В данном случае при совершении сделок применима аналогия со ст. 28 ГК. Право сделать подобный вывод позволяет п. 3 ст. 60 СК, в

соответствии с которым при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (ст. 37 ГК). Вместе с тем, по нашему мнению, во избежание различного рода коллизий целесообразно было бы решить вопрос о ликвидации упомянутого пробела путем внесения соответствующих дополнений в ст. 26 ГК.

Особое требование, касающееся порядка совершения сделок с участием несовершеннолетних, установлено п. 3 ст. 37 ГК: опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками, т.е. сделки законных представителей с подопечными могут быть совершены только к выгоде подопечных. С учетом ст. 28 ГК, а также ст. 60 СК названное требование закона распространяется и на случаи участия в сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

Гражданским законодательством установлены два случая, когда несовершеннолетние дети приобретают полную дееспособность до достижения ими совершеннолетия. В соответствии со ст. 21 ГК в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения возраста 18 лет, гражданин, не достигший 18-летнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак. Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака до достижения возраста 18 лет. Если же брак между лицами, не достигшими совершеннолетия, признается недействительным, то в этом случае наступают другие последствия: суд может принять решение об утрате несовершеннолетним супругом дееспособности и определить момент этой утраты.

Второй случай наступления полной дееспособности гражданина до достижения им совершеннолетия предусмотрен ст. 27 ГК, согласно которой несовершеннолетний, достигший возраста 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия законных представителей (родителей, усыновителей или попечителя) занимается предпринимательской деятельностью. Необходимость надления несовершеннолетних дееспособностью в полном объеме по указанному основанию возникла в связи с развитием предпринимательской деятельности в целях гарантированности прав участников гражданского оборота.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства с согласия законных представителей либо при отсутствии такого согласия - по решению суда. Занятие предпринимательской деятельностью не влечет за собой обязательной эмансипации несовершеннолетнего предпринимателя. Органы опеки и попечительства и суды при принятии соответствующих решений должны индивидуально оценивать ситуацию и учитывать такие факторы, как продолжительность и стабильность трудовой или предпринимательской деятельности, размер заработка или дохода несовершеннолетнего, и т.п.

Следует помнить также, что дарение недвижимого имущества от имени несовершеннолетних детей до 14 лет и граждан, признанных недееспособными в соответствии со ст. 575 ГК, запрещено.

3. Ограниченная дееспособность и недееспособность граждан. Патронаж

Никто не может быть ограничен в правоспособности и дееспособности иначе как в случаях и в порядке, установленных законом.

Статьей 29 ГК определено, что гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун. Сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным, являются ничтожными, если только суд по требованию опекуна не признает такую сделку действительной, установив, что она совершена к выгоде недееспособного гражданина.

В соответствии с п. 1 ст. 30 ГК гражданин, который вследствие пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен судом в дееспособности в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается попечительство.

Он вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки.

Совершать другие сделки он может лишь с согласия попечителя. Однако такой гражданин самостоятельно несет имущественную ответственность по совершенным им сделкам и за причиненный им вред. Попечитель получает и расходует заработок, пенсию и иные доходы гражданина, ограниченного судом в дееспособности, в интересах подопечного в порядке, предусмотренном ст. 37 ГК.

В гражданском законодательстве появился еще один вид ограниченной дееспособности.

Согласно [п. 2 ст. 30](#) ГК гражданин, который вследствие психического расстройства может понимать значение своих действий или руководить ими лишь при помощи других лиц, может быть ограничен судом в дееспособности в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается попечительство.

Такой гражданин совершает сделки, за исключением сделок, предусмотренных [подп. 1 и 4 п. 2 ст. 26](#) ГК, с письменного согласия попечителя. Сделка, совершенная таким гражданином, действительна также при ее последующем письменном одобрении его попечителем. Сделки, предусмотренные [подп. 1 и 4 п. 2 ст. 26](#) ГК, такой гражданин вправе совершать самостоятельно.

Гражданин, ограниченный судом в дееспособности по указанным основаниям, может распоряжаться выплачиваемыми на него алиментами, социальной пенсией, возмещением вреда здоровью и в связи со смертью кормильца и иными предоставляемыми на его содержание выплатами с письменного согласия попечителя, за исключением выплат, которые указаны в [подп. 1 п. 2 ст. 26](#) ГК и которыми он вправе распоряжаться самостоятельно. Такой гражданин вправе распоряжаться указанными выплатами в течение срока, определенного попечителем. Распоряжение указанными выплатами может быть прекращено до истечения данного срока по решению попечителя.

При наличии достаточных оснований суд по ходатайству попечителя либо органа опеки и попечительства может ограничить или лишить такого гражданина права самостоятельно распоряжаться своими доходами, указанными в [подп. 1 п. 2 ст. 26](#) ГК.

Гражданин, дееспособность которого ограничена вследствие психического расстройства, самостоятельно несет имущественную ответственность по совершенным им сделкам. За причиненный им вред такой гражданин несет ответственность в соответствии с [ГК](#).

Если основания, в силу которых гражданин был ограничен в дееспособности, отпали, суд отменяет ограничение его дееспособности. На основании решения суда отменяется установленное над гражданином попечительство.

Если психическое состояние гражданина, который вследствие психического расстройства был ограничен в дееспособности, изменилось, суд признает его недееспособным в соответствии со [ст. 29](#) ГК или отменяет ограничение его дееспособности.

На совершение сделок от имени лиц, признанных недееспособными, а также ограниченных в дееспособности, также требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства.

При необходимости постоянного управления недвижимым и ценным имуществом подопечного орган опеки и попечительства заключает с управляющим, определенным этим органом, договор о доверительном управлении таким имуществом. В этом случае опекун или попечитель сохраняет свои полномочия в отношении того имущества подопечного, которое не передано в доверительное управление. На действия управляющего при осуществлении им правомочий по договору доверительного управления также распространяется действие правил, предусмотренных [п. п. 2 и 3 ст. 37](#) ГК.

При помещении подопечного под надзор в образовательную организацию, медицинскую организацию, организацию, оказывающую социальные услуги, или иную организацию, в том числе в организацию для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, орган опеки и попечительства освобождает ранее назначенного опекуна или попечителя от исполнения им своих обязанностей, если это не противоречит интересам подопечного. В этом случае обязанности по защите прав и интересов подопечного будут выполняться соответствующими учреждениями, которые осуществляют функции опеки и попечительства в силу закона.

Новым понятием в гражданском законодательстве является патронаж. Патронаж - это установление попечительства по просьбе совершеннолетнего дееспособного гражданина, который по состоянию здоровья не может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности. Попечитель (помощник) совершеннолетнего дееспособного гражданина может быть назначен органом опеки и попечительства только с согласия такого гражданина. Распоряжение имуществом, принадлежащим подопечному, осуществляется его помощником (попечителем) на основании договора поручения или также на основании договора доверительного управления. Особенностью патронажа является то, что попечитель (помощник) заключает для выполнения необходимых действий договор не с органом опеки и попечительства, а с самим гражданином, нуждающимся в попечительстве.

Установление дееспособности гражданина при совершении сделок является достаточно непростой задачей для нотариуса. Дееспособность определяется им документально (путем проверки документов, удостоверяющих личность участников сделки, в которых указан их возраст) и визуально (путем беседы с участниками сделки, собственной оценки адекватности их поведения и т.п.). К сожалению, определить действительные намерения участников сделки, разъяснить им смысл и правовые последствия заключаемой сделки далеко не всегда возможно. Причиной этого служит отчасти несовершенство действующего законодательства, в том числе и нотариального, в котором не только отсутствует какой бы то ни было механизм установления дееспособности, но и не имеется правовых оснований для выполнения ряда необходимых для

этого действий.

Основы законодательства РФ о нотариате вообще не регулируют указанный вопрос. Нотариус лишен возможности назначить психиатрическую экспертизу, которая могла бы дать заключение о способности гражданина понимать характер совершаемых им действий, руководить ими и осознавать их правовые последствия. У нотариуса не имеется законных оснований даже запросить необходимые данные из медицинских учреждений, обратиться за помощью к специалистам-психиатрам за соответствующей справкой, не говоря уже о возможном освидетельствовании гражданина, поскольку указанные сведения являются врачебной тайной.

В отмененной ныне **Инструкции** о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами РСФСР содержалось правило, согласно которому, если у нотариуса возникли основания предполагать, что кто-либо из участников сделки вследствие душевной болезни или слабоумия не может понимать значения своих действий или руководить ими и при этом не имеется сведений о признании такого лица недееспособным, нотариус должен был отложить совершение сделки и выяснить, не выносилось ли судом решение о признании этого лица недееспособным. Формально указанное правило ничему не противоречит и сейчас, однако применение его в практической деятельности нотариусов представляется довольно проблематичным. В частности, один из первых возникающих при этом вопросов заключается в том, какой именно суд должен запросить нотариус на предмет наличия соответствующего судебного решения. Подобное решение с учетом проживания заинтересованных в этом лиц могло быть вынесено в любом суде Российской Федерации.

Сведения об ограничении дееспособности гражданина или о признании его недееспособным передаются судами органам Росреестра, подлежат учету в ЕГРП и могут быть получены по запросу нотариуса (**п. 3 ст. 7, п. 6 ст. 12, п. 4 ст. 28** Федерального закона о госрегистрации прав). Однако полнота и достоверность такого "реестра недееспособных лиц" вызывают определенные сомнения, что не позволяет во всех случаях на него полагаться.

Запросить медицинские учреждения по вопросу психического состояния гражданина нотариус не вправе. В соответствии со **ст. 13** Федерального закона от 21 ноября 2011 г. N 323-ФЗ "Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации" сведения о факте обращения гражданина за оказанием медицинской помощи, состоянии его здоровья и диагнозе, иные сведения, полученные при его медицинском обследовании и лечении, составляют врачебную тайну.

Не допускается разглашение сведений, составляющих врачебную тайну, в том числе после смерти человека, лицами, которым они стали известны при обучении, исполнении трудовых, должностных, служебных и иных обязанностей, за исключением случаев, установленных законом.

Вместе с тем согласно **ч. 3 ст. 13** указанного Федерального закона с письменного согласия гражданина или его законного представителя допускается разглашение сведений, составляющих врачебную тайну, другим гражданам, в том числе должностным лицам, в целях медицинского обследования и лечения пациента, проведения научных исследований, их опубликования в научных изданиях, использования в учебном процессе и в иных целях.

Однако самого по себе наличия либо отсутствия даже достоверных сведений о психическом заболевании участника сделки еще недостаточно для того, чтобы делать из этого какие-либо выводы. При наличии диагностированного психического заболевания у лица могут быть различной продолжительности периоды, когда он находится в состоянии ремиссии, способен руководить своими действиями и давать им отчет. При отсутствии решения суда о признании его недееспособным такой гражданин может быть участником сделки. И наоборот, гражданин, никогда не состоявший на учете в психоневрологическом диспансере, может не понимать значения своих действий и быть неспособным руководить ими. Определить грань состояния такого гражданина, при которой совершение сделки возможно либо невозможно, для нотариуса, не обладающего достаточными медицинскими знаниями и вдобавок не располагающего специальными для этого методиками, естественно, далеко не всегда реально.

Единственным выходом из создавшейся ситуации явилось бы, очевидно, внесение изменений в нотариальное законодательство, связанных с предоставлением нотариусу права требовать предоставления сведений о состоянии психического здоровья гражданина либо проведения обследования его в принудительном порядке врачом-психиатром.

§ 6. Правоспособность юридических лиц и полномочия их органов (представителей)

В рамках развития гражданского законодательства существенным образом доработаны положения **ГК** о юридических лицах. Федеральным **законом** от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 99-ФЗ) в **гл. 4** ГК внесен ряд изменений, большая часть которых вступила в силу 1 сентября 2014 г.

В связи с этим в **ст. 3** Федерального закона N 99-ФЗ закреплено правило: впредь до приведения

законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствии с положениями **ГК** (в ред. Федерального закона N 99-ФЗ) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям **ГК**.

1. Возникновение, прекращение и виды правоспособности юридических лиц

Юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительном документе (**ст. 52 ГК**), и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом (общая правоспособность). Некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям (специальная правоспособность).

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный Реестр сведений о его прекращении.

Право юридического лица осуществлять деятельность, для занятия которой необходимо получение специального разрешения (лицензии), членство в саморегулируемой организации или получение свидетельства саморегулируемой организации о допуске к определенному виду работ, возникает с момента получения такого разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок либо с момента вступления юридического лица в саморегулируемую организацию или выдачи саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ и прекращается при прекращении действия разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

При проверке правоспособности юридических лиц, участвующих в сделке, нотариус обязан удостовериться в факте государственной регистрации юридического лица, ознакомиться с его учредительными документами, а также исследовать полномочия представителей этого юридического лица.

Юридическое лицо может быть создано на основании решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица. В случае учреждения юридического лица двумя и более учредителями указанное решение принимается всеми учредителями единогласно.

В решении об учреждении юридического лица указываются сведения об учреждении юридического лица, утверждении его устава, о порядке, размере, способах и сроках образования имущества юридического лица, об избрании (назначении) органов юридического лица. В решении об учреждении корпоративного юридического лица указываются также сведения о результатах голосования учредителей по вопросам учреждения юридического лица, о порядке совместной деятельности учредителей по созданию юридического лица.

В соответствии со **ст. 51 ГК** юридическое лицо подлежит государственной регистрации в порядке, определяемом Федеральным **законом** о госрегистрации юридических лиц. Указанным Федеральным **законом** установлено, что государственная регистрация осуществляется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, в том числе его территориальными органами (далее - регистрирующий орган), коим является Федеральная налоговая служба.

Государственная регистрация юридических лиц - акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемые посредством внесения в государственные реестры сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, приобретении физическими лицами статуса индивидуального предпринимателя, прекращении физическими лицами деятельности в качестве индивидуальных предпринимателей, иных сведений о юридических лицах и об индивидуальных предпринимателях в соответствии с вышеназванным Федеральным **законом**.

Сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ:

- полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, для коммерческих организаций на русском языке. В случае, если в учредительных документах юридического

лица его наименование указано на одном из языков народов Российской Федерации и (или) на иностранном языке, в ЕГРЮЛ указывается также наименование юридического лица на этих языках;

- организационно-правовая форма;
- адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом. При наличии у юридического лица управляющего или управляющей организации наряду с этими сведениями указывается место жительства управляющего или места нахождения управляющей организации;
- адрес электронной почты юридического лица (при указании таких сведений в заявлении о государственной регистрации);
- способ образования юридического лица (создание или реорганизация);
- сведения об учредителях (участниках) юридического лица, в отношении акционерных обществ также сведения о держателях реестров их акционеров, в отношении обществ с ограниченной ответственностью - сведения о размерах и номинальной стоимости долей в уставном капитале общества, принадлежащих обществу и его участникам, о передаче долей или частей долей в залог или об ином их обременении, сведения о лице, осуществляющем управление долей, переходящей в порядке наследования;
- подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов юридического лица;
- сведения о правопреемстве - для юридических лиц, созданных в результате реорганизации иных юридических лиц, для юридических лиц, в учредительные документы которых вносятся изменения в связи с реорганизацией, а также для юридических лиц, прекративших свою деятельность в результате реорганизации;
- дата регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, или в случаях, установленных законом, дата получения регистрирующим органом уведомления об изменениях, внесенных в учредительные документы;
- способ прекращения юридического лица (путем реорганизации, ликвидации или путем исключения из ЕГРЮЛ по решению регистрирующего органа, в связи с продажей или внесением имущественного комплекса унитарного предприятия либо имущества учреждения в уставный капитал акционерного общества, в связи с передачей имущественного комплекса унитарного предприятия или имущества учреждения в собственность государственной корпорации в качестве имущественного взноса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законодательством РФ);
- сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации;
- размер указанного в учредительных документах коммерческой организации уставного капитала (складочного капитала, уставного фонда, паевых взносов или др.);
- фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, а также паспортные данные такого лица или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством РФ, и идентификационный номер налогоплательщика при его наличии;
- сведения о лицензиях, полученных юридическим лицом;
- сведения о филиалах и представительствах юридического лица;
- идентификационный номер налогоплательщика, код причины и дата постановки на учет юридического лица в налоговом органе;
- коды по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности;
- номер и дата регистрации юридического лица в качестве страхователя: в территориальном органе Пенсионного фонда РФ; в исполнительном органе Фонда социального страхования РФ;
- сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе реорганизации;
- сведения о том, что юридическое лицо, являющееся хозяйственным обществом, находится в процессе уменьшения его уставного капитала.

В случае изменения содержащихся в государственном реестре сведений ранее внесенные сведения сохраняются.

Сведения, содержащиеся в государственном реестре, являются открытыми и общедоступными (за исключением паспортных данных физических лиц и их идентификационных номеров налогоплательщиков) и предоставляются в виде выписки из государственного реестра, копии документа, содержащегося в регистрационном деле, либо справки об отсутствии запрашиваемой информации. Срок предоставления содержащихся в государственном реестре сведений устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и не может составлять более чем пять дней со дня получения регистрирующим органом соответствующего запроса.

Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в

случае отсутствия такого исполнительного органа - по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.

В регистрирующий орган документы могут быть направлены почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке с описью вложения, представлены непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, направлены в форме электронных документов, подписанных электронной подписью.

Необходимые для государственной регистрации заявления, уведомление или сообщение представляются в регистрирующий орган по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, и удостоверяются подписью заявителя, подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением названных в п. 1.2 ст. 9 Федерального закона о госрегистрации юридических лиц случаев (личное представление документов в налоговую, многофункциональный центр или направление документов в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя).

Нотариальное удостоверение документов, представляемых при государственной регистрации, необходимо только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Представление документов при государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона о госрегистрации юридических лиц. При этом верность копии документа, представляемой при указанной государственной регистрации, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением случая, если заявитель представляет ее в регистрирующий орган непосредственно и представляет одновременно для подтверждения верности такой копии соответствующий документ в подлиннике.

Моментом государственной регистрации признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в государственный реестр.

В качестве документа, подтверждающего факт регистрации, нотариусу для совершения сделки должно быть предъявлено свидетельство о государственной регистрации юридического лица (подлинник). При необходимости нотариус вправе потребовать от заинтересованных в сделке лиц выписку из государственного реестра, содержащую ту или иную информацию.

Для совершения сделки нотариусу должны быть также представлены учредительные документы юридического лица. Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками). Хозяйственное товарищество действует на основании учредительного договора, который заключается его учредителями (участниками) и к которому применяются правила ГК об уставе юридического лица.

Устав юридического лица должен содержать сведения о наименовании юридического лица, месте его нахождения, порядке управления деятельностью юридического лица, а также другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующих организационно-правовой формы и вида.

Изменения, внесенные в устав, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации устава, а в случаях, установленных законом, - с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности, т.е. реализует правоспособность через свои **органы**, действующие от его имени (п. 1 ст. 182 ГК) в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительным документом. Необходимо учитывать, что Федеральный закон N 99-ФЗ распространяет правила о представительстве на органы юридического лица.

Порядок образования и компетенция органов юридического лица определяются законом и учредительным документом. Учредительным документом может быть предусмотрено, что полномочия выступать от имени юридического лица предоставлены нескольким лицам, действующим совместно или независимо друг от друга. Сведения об этом подлежат включению в ЕГРЮЛ.

Такие лица должны действовать в интересах представляемого ими юридического лица добросовестно и разумно. Ту же обязанность несут члены коллегиальных органов юридического лица (наблюдательного или иного совета, правления и т.п.) и лицо, имеющее фактическую возможность определять действия юридического лица, в том числе возможность давать указания вышеназванным лицам (контролирующее лицо, мажоритарий).

При нарушении данной обязанности они возмещают убытки, виновно причиненные юридическому лицу своими неразумными и недобросовестными действиями, по требованию самого юридического лица или его учредителей (участников).

При проверке правоспособности юридического лица, а также полномочий его органов или представителей необходимо учитывать индивидуальные особенности той или иной организационно-правовой формы юридического лица, которые целесообразно рассмотреть на примерах наиболее распространенных видов юридических лиц.

Действующее законодательство предусматривает следующие виды юридических лиц.

Коммерческие организации					
Корпорации					Унитарные
Хозяйственные товарищества:	Хозяйственные общества:	Хозяйственные партнерства	Производственные кооперативы	Крестьянские (фермерские) хозяйства	Государственные и муниципальные унитарные предприятия
Полное товарищество	Акционерные общества				
Товарищество на вере (коммандитное товарищество)	Общества с ограниченной ответственностью				

Некоммерческие организации					
Корпорации					
Потребительские кооперативы	Общественные организации	Ассоциации и союзы	Товарищества собственников недвижимости	Казачьи общества	Общины коренных малочисленных народов

Унитарные				
Религиозные организации	Публично-правовые компании	Автономные некоммерческие организации	Учреждения	Фонды

2. Общества с ограниченной ответственностью

Правовое положение обществ с ограниченной ответственностью регулируется [ГК](#) и принятым в соответствии с ним 8 февраля 1998 г. Федеральным [законом](#) N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об ООО). Учредительные документы обществ с ограниченной ответственностью подлежали приведению в соответствие с ним до 1 января 1999 г.

Понятие общества с ограниченной ответственностью и основные положения о нем приведены в [ст. 87 ГК](#).

Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей. Общество с ограниченной ответственностью является непубличным обществом ([п. 2 ст. 66.3 ГК](#)), и к нему применяются правила о непубличных обществах и корпоративном договоре ^{<1>}.

^{<1>} См. о делении акционерных обществ на публичные и непубличные и о корпоративном договоре [п. 3 настоящего параграфа](#) Настольной книги.

Общество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](#) о госрегистрации юридических лиц.

Необходимо учитывать, что Федеральным [законом](#) N 99-ФЗ упразднена такая организационно-правовая форма, как общество с дополнительной ответственностью. С 1 сентября 2014 г. к ранее созданным ОДО

применяются положения **ГК** об обществах с ограниченной ответственностью.

Участниками общества могут быть граждане и юридические лица.

Общество с ограниченной ответственностью может быть учреждено одним лицом или может состоять из одного лица, в том числе при создании в результате реорганизации.

Действовавшее ранее ограничение, согласно которому ООО не может иметь в качестве единственного участника другое хозяйственное общество, состоящее из одного лица, Федеральным **законом** N 99-ФЗ перенесено из **п. 2 ст. 88 ГК** в **п. 2 ст. 66 ГК**.

Законом жестко регламентировано максимальное число участников общества с ограниченной ответственностью: их не может быть более 50. В противном случае оно подлежит преобразованию в акционерное общество в течение года, а по истечении этого срока - ликвидации в судебном порядке, если число его участников не уменьшится до указанного предела.

Учредительным документом общества с ограниченной ответственностью является его устав.

Учредители общества с ограниченной ответственностью заключают между собой договор об учреждении общества с ограниченной ответственностью, определяющий порядок осуществления ими совместной деятельности по учреждению общества, размер уставного капитала общества, размер их долей в уставном капитале общества и иные установленные Федеральным **законом** об ООО условия. Такой договор учредительным документом общества не является и по своей природе является договором о совместной деятельности по созданию общества.

Устав общества с ограниченной ответственностью должен содержать сведения о фирменном наименовании общества и месте его нахождения, размере его уставного капитала, составе и компетенции его органов, порядке принятия ими решений (в том числе решений по вопросам, принимаемым единогласно или квалифицированным большинством голосов) и иные сведения, предусмотренные Федеральным **законом** об ООО.

Изменения в устав общества вносятся по решению общего собрания участников общества. Изменения, внесенные в устав общества, подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном **ст. 13** Федерального закона об ООО для регистрации общества.

Уставный капитал общества с ограниченной ответственностью составляется из номинальной стоимости долей участников.

Размер уставного капитала общества должен быть не менее чем 10 тыс. руб. Размер уставного капитала общества и номинальная стоимость долей участников общества определяются в рублях. Размер доли участника общества в уставном капитале общества определяется в процентах или в виде дроби.

Учредители общества с ограниченной ответственностью обязаны оплатить не менее 3/4 его уставного капитала до государственной регистрации общества (**п. 4 ст. 66.2 ГК**), а остальную часть уставного капитала общества - в течение четырех месяцев с момента государственной регистрации общества (**п. 1 ст. 16** Федерального закона об ООО).

В случаях, если в соответствии с законом допускается государственная регистрация хозяйственного общества без предварительной оплаты 3/4 уставного капитала, участники общества несут субсидиарную ответственность по его обязательствам, возникшим до момента полной оплаты уставного капитала.

Денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники общества не вправе определять денежную оценку неденежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком.

Управление обществом с ограниченной ответственностью. Высшим органом общества является общее собрание участников общества.

Каждый участник общества имеет на общем собрании участников общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале общества, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным **законом** об ООО.

Уставом общества может быть предусмотрено образование совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Порядок образования и деятельности совета директоров (наблюдательного совета) общества, а также порядок прекращения полномочий членов совета директоров (наблюдательного совета) общества и компетенция председателя совета директоров (наблюдательного совета) общества определяются уставом общества.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества или единоличным исполнительным органом общества и коллегиальным исполнительным органом общества. Исполнительные органы общества подотчетны общему собранию участников общества и совету директоров (наблюдательному совету) общества.

Единоличный исполнительный орган общества (генеральный директор, президент и др.) избирается общим собранием участников общества на срок, определенный уставом общества, если уставом общества решение этих вопросов не отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Единоличный исполнительный орган общества может быть избран также не из числа его участников.

Единоличный исполнительный орган общества без доверенности действует от имени общества и осуществляет все полномочия общества, не отнесенные Федеральным [законом](#) об ООО и уставом общества к компетенции общего собрания участников общества, совета директоров (наблюдательного совета) и коллегиального исполнительного органа общества, если таковой в нем имеется.

Порядок деятельности единоличного исполнительного органа общества и принятия им решений устанавливается уставом общества, внутренними документами общества, а также договором, заключенным между обществом и лицом, осуществляющим функции его единоличного исполнительного органа. Договор между обществом и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа общества, подписывается от имени общества лицом, председательствовавшим на общем собрании участников общества, на котором избрано лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества, или участником общества, уполномоченным решением общего собрания участников общества, либо, если решение этих вопросов отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества, председателем совета директоров (наблюдательного совета) общества или лицом, уполномоченным решением совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Если уставом общества предусмотрено образование наряду с единоличным исполнительным органом общества также коллегиального исполнительного органа общества (правления, дирекции и др.), такой орган избирается общим собранием общества в количестве и на срок, которые определены уставом общества. Уставом общества может быть предусмотрено отнесение вопросов образования коллегиального исполнительного органа общества и досрочного прекращения его полномочий к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Функции председателя коллегиального исполнительного органа общества выполняет лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества, за исключением случая, если полномочия единоличного исполнительного органа общества переданы управляющему.

Общество вправе передать по договору осуществление полномочий своего единоличного исполнительного органа управляющему.

Общество, передавшее полномочия единоличного исполнительного органа управляющему, осуществляет гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через управляющего, действующего в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и уставом общества.

Договор с управляющим подписывается от имени общества лицом, председательствовавшим на общем собрании участников общества, утвердившем условия договора с управляющим, или участником общества, уполномоченным решением общего собрания участников общества, либо, если решение этих вопросов отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества, председателем совета директоров (наблюдательного совета) общества или лицом, уполномоченным решением совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Совершение обществом с ограниченной ответственностью крупных сделок и сделок, в которых имеется заинтересованность общества. Федеральным [законом](#) об ООО введены понятия **крупной сделки и сделки с заинтересованностью**.

Крупной сделкой является сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25% и более стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки.

Например, общество приняло решение о продаже какого-либо имущества в мае. При наличии квартальной отчетности стоимость имущества общества должна быть определена по данным за I квартал текущего года.

Крупными сделками не признаются сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности общества, а также сделки, совершение которых обязательно для общества в соответствии с федеральными законами и (или) иными правовыми актами Российской Федерации и расчеты по которым производятся по ценам, определенным в порядке, установленном Правительством РФ, или по ценам и тарифам, установленным уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

При разрешении вопроса, относится ли совершаемая сделка к крупной, стоимость отчуждаемого обществом в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета, а стоимость приобретаемого обществом имущества - на основании цены предложения.

Решение об одобрении крупной сделки принимается общим собранием участников общества.

В случае образования в обществе совета директоров (наблюдательного совета) общества принятие решений об одобрении крупных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет от 25 до 50%

стоимости имущества общества, может быть отнесено уставом общества к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Уставом общества может быть предусмотрено, что для совершения крупных сделок не требуется решения общего собрания участников общества и совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Сделки (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которых имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа общества, члена коллегиального исполнительного органа общества или заинтересованность участника общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20% и более голосов от общего числа голосов участников общества, а также лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, совершаются обществом в соответствии с положениями [ст. 45](#) Федерального закона об ООО.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица:

- являются стороной сделки или выступают в интересах третьих лиц в их отношениях с обществом;
- владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20% и более акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной сделки или выступающего в интересах третьих лиц в их отношениях с обществом;
- занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной сделки или выступающего в интересах третьих лиц в их отношениях с обществом, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица;
- в иных случаях, определенных уставом общества.

Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием участников общества большинством голосов от общего числа голосов участников общества, не заинтересованных в совершении такой сделки.

В случае образования в обществе совета директоров (наблюдательного совета) общества принятие решения о совершении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, может быть отнесено уставом общества к его компетенции, за исключением случаев, если сумма оплаты по сделке или стоимость имущества, являющегося предметом сделки, превышает 2% стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

3. Акционерные общества

Помимо общих положений, содержащихся в [ГК](#), правовые вопросы деятельности акционерных обществ регулируются Федеральным [законом](#) от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об АО).

Акционерным обществом признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников общества (акционеров) по отношению к обществу. Общество является юридическим лицом, имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами. Общество считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Создается оно без ограничения срока, если иное не установлено его уставом.

Акционерное общество имеет свое фирменное наименование, которое должно содержать его наименование и указание на то, что общество является акционерным.

Акционерные общества делятся на **публичные** и **непубличные**.

Публичным является акционерное общество, акции которого и ценные бумаги которого, конвертируемые в его акции, публично размещаются (путем открытой подписки) или публично обращаются на условиях, установленных законами о ценных бумагах. Правила о публичных обществах применяются также к акционерным обществам, устав и фирменное наименование которых содержат указание на то, что общество является публичным.

Непубличным считается акционерное общество, не отвечающее вышеназванным признакам (непубличными являются также общества с ограниченной ответственностью). По решению участников (учредителей) непубличного общества, принятому единогласно, в устав общества могут быть включены положения, названные в [п. 3 ст. 66.3](#) ГК.

Необходимо учитывать, что Федеральным [законом](#) N 99-ФЗ упразднен такой тип общества, как закрытое акционерное общество. С 1 сентября 2014 г. к ранее созданным ЗАО применяются положения [ГК](#) об акционерных обществах.

Объем правомочий участников публичного общества определяется пропорционально количеству принадлежащих им акций.

Объем правомочий участников непубличного общества может быть предусмотрен уставом общества, а

также **корпоративным договором** при условии внесения сведений о наличии такого договора и о предусмотренном им объеме правомочий участников общества в ЕГРЮЛ.

Федеральным **законом** N 99-ФЗ в ГК введена **ст. 67.2**, посвященная положениям о корпоративном договоре. Участники хозяйственного общества или некоторые из них вправе заключить между собой договор об осуществлении своих корпоративных (членских) прав (корпоративный договор), в соответствии с которым они осуществляют эти права определенным образом или воздерживаться (отказаться) от их осуществления, в том числе голосовать определенным образом на общем собрании участников общества, согласованно осуществлять иные действия по управлению обществом, приобретать или отчуждать доли в его уставном капитале (акции) по определенной цене или при наступлении определенных обстоятельств либо воздерживаться от отчуждения долей (акций) до наступления определенных обстоятельств.

Корпоративный договор не может обязывать его участников голосовать в соответствии с указаниями органов общества, определять структуру органов общества и их компетенцию под страхом ничтожности таких условий.

Разновидностью корпоративного договора является акционерное соглашение (**ст. 32.1** Федерального закона об АО).

Корпоративный договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. По соглашению сторон он может быть нотариально удостоверен.

Участники хозяйственного общества, заключившие корпоративный договор, обязаны уведомить общество о факте заключения корпоративного договора, при этом его содержание раскрывать не требуется. В случае неисполнения данной обязанности участники общества, не являющиеся сторонами корпоративного договора, вправе требовать возмещения причиненных им убытков.

Последнее правило предусмотрено с целью защиты прав третьих лиц, которые должны иметь полную информацию о заключенном корпоративном договоре при вступлении в гражданско-правовые отношения с обществом либо его акционерами.

Создание акционерного общества и его учредительные документы. Акционерное общество любого типа может быть создано путем учреждения, путем реорганизации либо путем приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Создание общества путем учреждения осуществляется по решению учредителей (учредителя). Учредителями общества могут быть граждане и (или) юридические лица, принявшие решение о его учреждении. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе участвовать от своего имени в хозяйственных товариществах и обществах.

Общество не может иметь в качестве единственного учредителя (акционера) другое хозяйственное общество, состоящее из одного лица.

Уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества должна быть одинаковой. Минимальный уставный капитал акционерного общества должен составлять не менее 100 тыс. руб.

Учредительным документом общества является его устав, который должен содержать следующие основные сведения:

- фирменное наименование общества;
- место его нахождения;
- условия о категориях выпускаемых обществом акций, их количество, номинальную стоимость;
- размер уставного капитала общества;
- права акционеров;
- состав и компетенцию органов общества и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров и порядок принятия ими решений;
- сведения о филиалах и представительствах общества и т.п.

Любые изменения и дополнения в устав общества в новой редакции подлежат государственной регистрации в том же порядке, в каком регистрируется само общество.

Управление акционерным обществом. Высшим органом управления акционерным обществом является общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным **законом** об АО к компетенции общего собрания, осуществляет коллегиальный орган управления общества - совет директоров (наблюдательный совет) общества. В обществе с числом акционеров - владельцев голосующих акций менее 50 устав общества может предусматривать, что функции совета директоров (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров. В этом случае устав общества должен содержать указание об определенном лице или органе общества, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня.

Члены совета директоров (наблюдательного совета) общества избираются годовым общим собранием в порядке, предусмотренном Федеральным **законом** об АО и уставом общества, на срок до следующего годового

общего собрания акционеров, при этом могут избираться неограниченное число раз.

Кворум для проведения заседания совета директоров (наблюдательного совета) определяется уставом общества, однако не должен быть менее половины от числа избранных членов совета. В случае, когда количество членов совета директоров (наблюдательного совета) становится менее половины количества, предусмотренного уставом общества, совет не полномочен принимать решения по каким бы то ни было вопросам деятельности общества, за исключением решения о созыве внеочередного общего собрания акционеров для избрания нового состава совета директоров (наблюдательного совета).

Решения на заседании совета директоров (наблюдательного совета) принимаются большинством голосов присутствующих, если законодательством и уставом общества или иным его внутренним документом не предусмотрено иное. При решении вопросов каждый член совета обладает одним голосом. Передача голоса одним членом совета другому запрещается. Уставом общества может быть предусмотрено право решающего голоса председателя совета директоров (наблюдательного совета) общества в случае равенства голосов членов совета.

Руководство текущей деятельностью акционерного общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором, председателем и т.п.) или единоличным исполнительным органом общества и коллегиальным исполнительным органом общества (правлением, дирекцией). При наличии единоличного и коллегиального исполнительных органов уставом общества должна быть определена компетенция каждого из них. В этом случае лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества, осуществляет также функции председателя коллегиального исполнительного органа.

К компетенции исполнительного органа общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания акционеров или совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Единоличный исполнительный орган общества без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени общества, решает иные вопросы организационно-распорядительного характера и т.п.

Коллегиальный исполнительный орган общества (правление, дирекция) действует на основании устава общества, а также утверждаемого советом директоров (наблюдательным советом) внутреннего документа общества (положения, регламента и т.п.), в котором в числе прочих вопросов устанавливается порядок принятия решений правлением (дирекцией). Проведение заседаний коллегиального исполнительного органа организует лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества (директор, генеральный директор), который подписывает все документы от имени общества и протоколы заседания коллегиального исполнительного органа, действует без доверенности от имени общества в соответствии с решениями коллегиального исполнительного органа общества, принятыми в пределах его компетенции.

Совершение акционерным обществом крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность общества. Крупными сделками, связанными с приобретением или отчуждением акционерным обществом имущества, являются:

- одна или несколько взаимосвязанных между собой сделок (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), связанных с приобретением, отчуждением, а также возможностью отчуждения обществом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25% балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности;

- сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с размещением обыкновенных акций либо привилегированных акций, конвертируемых в обыкновенные акции, составляющих более 25% ранее размещенных обществом обыкновенных акций.

Определение стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки, осуществляется советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества, принимается советом директоров (наблюдательным советом) единогласно, при этом не учитываются голоса выбывших членов совета директоров (наблюдательного совета). В случае, если единогласие совета директоров (наблюдательного совета) общества не достигнуто, вопрос о совершении крупной сделки решается общим собранием акционеров.

Решение о совершении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет свыше 50% балансовой стоимости активов общества, принимается общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании.

Сделки (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которых имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющей организации или

управляющего, члена коллегиального исполнительного органа общества или акционера общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20% и более голосующих акций общества, а также лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, относятся к сделкам, в которых имеется заинтересованность общества.

Названные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица:

- являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20% и более акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица;
- в иных случаях, определенных уставом общества.

Решение о заключении обществом сделки, в которой имеется заинтересованность, принимается в зависимости от числа акционеров общества - владельцев голосующих акций:

- в обществе с числом владельцев голосующих акций менее 1 тыс. - советом директоров (наблюдательным советом) общества большинством голосов директоров, не заинтересованных в ее совершении;
- в обществе с числом владельцев голосующих акций 1 тыс. и более - советом директоров (наблюдательным советом) общества большинством голосов независимых директоров, не заинтересованных в ее совершении.

Независимый директор - член совета директоров (наблюдательного совета) общества, не являющийся и не являвшийся в течение одного года, предшествовавшего принятию решения: единоличным исполнительным органом (директором, генеральным директором) или членом коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции); лицом, супруг (супруга), родители, дети, братья, сестры, усыновленные и усыновители которого являются лицами, занимающими должности в органах управления общества, либо аффилированным лицом общества, за исключением члена совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Для принятия решения о заключении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, советом директоров должно быть установлено, что стоимость, которую общество получит за отчуждаемое имущество, не ниже рыночной стоимости этого имущества либо стоимость приобретения имущества не превышает рыночной стоимости этого имущества.

В случае, если сумма оплаты по сделке и стоимость имущества, являющегося предметом сделки, превышают 2% активов общества, решение о заключении обществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием акционеров - владельцев голосующих акций большинством голосов акционеров, не заинтересованных в сделке.

В случае, если все члены совета директоров (наблюдательного совета) признаются заинтересованными лицами, сделка, в которой имеется заинтересованность, может быть совершена по решению общего собрания акционеров, принятому большинством голосов акционеров, не заинтересованных в сделке.

В случае, если крупная сделка одновременно является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, к порядку ее совершения применяются только положения о сделках с заинтересованностью.

4. Полное товарищество

В соответствии со **ст. 69 ГК** **полным признается товарищество**, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом. Лицо может быть участником только одного полного товарищества.

Полное товарищество является юридическим лицом.

Фирменное наименование полного товарищества должно содержать либо имена (наименования) всех его участников и слова "полное товарищество", либо имя (наименование) одного или нескольких участников с добавлением слов "и компания" и слова "полное товарищество".

Полное товарищество создается и действует на основании учредительного договора. Учредительный договор подписывается всеми его участниками.

Учредительный договор полного товарищества должен содержать сведения о фирменном наименовании и месте нахождения товарищества, условия о размере и составе его складочного капитала; о размере и порядке изменения долей каждого из участников в складочном капитале; о размере, составе, сроках и порядке внесения ими вкладов; об ответственности участников за нарушение обязанностей по внесению вкладов.

Управление деятельностью полного товарищества осуществляется по общему согласию всех участников. Учредительным договором товарищества могут быть предусмотрены случаи, когда решение принимается большинством голосов участников.

Каждый участник полного товарищества имеет один голос, если учредительным договором не предусмотрен иной порядок определения количества голосов его участников.

Каждый участник полного товарищества вправе действовать от имени товарищества, если учредительным договором не установлено, что все его участники ведут дела совместно, либо ведение дел поручено отдельным участникам.

При совместном ведении дел товарищества его участниками для совершения каждой сделки требуется согласие всех участников товарищества. Если ведение дел товарищества поручается его участниками одному или некоторым из них, остальные участники для совершения сделок от имени товарищества должны иметь доверенность от участника (участников), на которого возложено ведение дел товарищества (п. 1 ст. 72 ГК).

5. Товарищество на вере

Товариществом на вере (командитным товариществом) признается товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по обязательствам товарищества своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников - вкладчиков (командитистов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 82 ГК).

Лицо может быть полным товарищем только в одном товариществе на вере.

Участник полного товарищества не может быть полным товарищем в товариществе на вере.

Полный товарищ в товариществе на вере не может быть участником полного товарищества.

Фирменное наименование товарищества на вере должно содержать либо имена (наименования) всех полных товарищей и слова "товарищество на вере" или "командитное товарищество", либо имя (наименование) не менее чем одного полного товарища с добавлением слов "и компания" и слова "товарищество на вере" или "командитное товарищество". К товариществу на вере применяются правила ГК о полном товариществе постольку, поскольку это не противоречит правилам ГК о товариществе на вере.

Товарищество на вере создается и действует на основании учредительного договора. Учредительный договор подписывается всеми полными товарищами.

Учредительный договор товарищества на вере должен содержать сведения о фирменном наименовании и месте нахождения товарищества, условия о размере и составе складочного капитала товарищества; о размере и порядке изменения долей каждого из полных товарищей в складочном капитале; о размере, составе, сроках и порядке внесения ими вкладов, их ответственности за нарушение обязанностей по внесению вкладов; о совокупном размере вкладов, вносимых вкладчиками.

Управление деятельностью товарищества на вере осуществляется полными товарищами.

Порядок управления и ведения дел такого товарищества его полными товарищами устанавливается ими по правилам о полном товариществе.

Вкладчики не вправе участвовать в управлении и ведении дел товарищества на вере, выступать от его имени иначе как по доверенности.

6. Производственный кооператив

Деятельность производственных кооперативов регулируется главным образом нормами ГК и Федеральным [законом](#) от 8 мая 1996 г. N 41-ФЗ "О производственных кооперативах" (с изм. и доп.) в части, не противоречащей нормам ГК.

Производственным кооперативом (артелью) признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности (производство, переработка, сбыт промышленной, сельскохозяйственной и иной продукции, выполнение работ, торговля, бытовое обслуживание, оказание других услуг), основанной на их личном трудовом и ином участии и объединении его членами (участниками) имущественных паевых взносов. Производственный кооператив является корпоративной коммерческой организацией. Число членов кооператива не должно быть менее пяти.

Учредительным документом производственного кооператива является его устав, утвержденный общим собранием его членов.

Устав производственного кооператива должен содержать сведения о фирменном наименовании кооператива и месте его нахождения, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о характере и порядке трудового участия его членов в деятельности кооператива и

об их ответственности за нарушение обязанности принимать личное трудовое участие в деятельности кооператива, о порядке распределения прибыли и убытков кооператива, размере и об условиях субсидиарной ответственности его членов по обязательствам кооператива, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов.

Управление в кооперативе. Высшим органом управления кооперативом является общее собрание его членов. В кооперативе с числом членов более 50 может быть создан наблюдательный совет.

Исполнительными органами производственного кооператива являются председатель и правление кооператива, если его образование предусмотрено законом или уставом кооператива. Членами правления производственного кооператива и председателем кооператива могут быть только члены кооператива.

Член производственного кооператива имеет один голос при принятии решений общим собранием.

Член кооператива одновременно не может быть членом наблюдательного совета и членом правления (председателем) кооператива.

Текущее руководство деятельностью кооператива осуществляют его исполнительные органы. В кооперативе с числом членов более десяти избирается правление. Правление избирается общим собранием из числа членов кооператива на срок, предусмотренный его уставом. Правление кооператива руководит деятельностью кооператива в период между общими собраниями членов кооператива. В компетенцию его входят вопросы, не отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива и наблюдательного совета кооператива. Правление кооператива возглавляет председатель кооператива. Председатель кооператива избирается общим собранием из числа членов кооператива.

Если в кооперативе создан наблюдательный совет, председатель кооператива утверждается общим собранием членов кооператива по представлению наблюдательного совета кооператива.

Полномочия председателя кооператива, срок, на который он избирается (утверждается), право председателя распоряжаться имуществом кооператива, условия оплаты труда председателя кооператива, ответственность председателя кооператива за причиненные убытки, а также основания для освобождения его от должности определяются уставом кооператива.

Если в кооперативе избрано правление, уставом кооператива определяются вопросы, по которым решения принимаются единолично председателем кооператива.

В пределах полномочий, предоставленных уставом кооператива, председатель кооператива действует от имени кооператива без доверенности, распоряжается имуществом кооператива, заключает договоры, выдает доверенности и т.п.

7. Государственные и муниципальные унитарные предприятия

Правовое положение государственных и муниципальных унитарных предприятий регулируется **ГК** и дополнительно Федеральным **законом** от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об унитарных предприятиях).

Унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия.

Устав унитарного предприятия должен содержать сведения о его фирменном наименовании и месте его нахождения, предмете и целях его деятельности. Устав унитарного предприятия, не являющегося казенным, должен содержать также сведения о размере уставного фонда унитарного предприятия.

В организационно-правовой форме унитарных предприятий действуют государственные и муниципальные предприятия. Имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Органом унитарного предприятия является руководитель предприятия, который назначается уполномоченным собственником органом, если иное не предусмотрено законом, и ему подотчетен.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных Федеральным **законом** об унитарных предприятиях или иными правовыми актами (п. 2 ст. 295 ГК).

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

8. Хозяйственное партнерство

С 1 июля 2012 г. действует Федеральный закон от 3 декабря 2011 г. N 380-ФЗ "О хозяйственных партнерствах" (далее - Федеральный закон о хозяйственных партнерствах). В российском законодательстве введена новая разновидность коммерческого юридического лица - хозяйственное партнерство, занимающее в определенном смысле промежуточное положение между хозяйственным товариществом и обществом.

Хозяйственным партнерством признается созданная двумя или более лицами коммерческая организация, в управлении деятельностью которой в соответствии с Федеральным законом о хозяйственных партнерствах принимают участие участники партнерства, а также иные лица в пределах и в объеме, которые предусмотрены соглашением об управлении партнерством.

Основные **особенности** хозяйственного партнерства:

- участники партнерства не отвечают по обязательствам партнерства и несут риск убытков, связанных с деятельностью партнерства, в пределах сумм внесенных ими вкладов;
- партнерство может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, если это не противоречит предмету и целям деятельности, определенно ограниченным уставом партнерства и соглашением об управлении партнерством;
- партнерство не вправе осуществлять эмиссию облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- партнерство не вправе размещать рекламу своей деятельности;
- партнерство является юридическим лицом и считается созданным как таковое с момента его государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом о госрегистрации юридических лиц;
- партнерство не может быть учредителем (участником) других юридических лиц, за исключением союзов и ассоциаций;
- Правительством РФ могут быть установлены нормативы достаточности собственных средств партнерств, осуществляющих определенные виды деятельности;
- партнерство несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих участников;
- участниками партнерства могут быть граждане и (или) юридические лица, если иное не предусмотрено федеральным законом;
- ограничение числа участников партнерства;
- нотариальная форма соглашения об управлении партнерством и любых вносимых в него изменений.

Последнюю особенность рассмотрим подробнее. Партнерство может быть участником соглашения об управлении партнерством в случае, если это предусмотрено уставом партнерства. Сторонами соглашения об управлении партнерством должны быть все участники партнерства, а также могут быть лица, не являющиеся участниками партнерства. Соглашение об управлении партнерством заключается в письменной форме.

Соглашение об управлении партнерством и любые вносимые в него изменения подлежат обязательному нотариальному удостоверению и хранению у нотариуса по месту нахождения партнерства и вступают в силу для участников соглашения об управлении партнерством и третьих лиц с момента такого удостоверения. Соглашение об управлении партнерством и любые вносимые в него изменения не подлежат государственной регистрации, и сведения о нем и о содержащихся в нем положениях не вносятся в ЕГРЮЛ.

Изменение условий соглашения об управлении партнерством, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом о хозяйственных партнерствах, допускается по общему согласию сторон соглашения, а в случае, если такое согласие не достигнуто, по решению суда. По вопросам, связанным с изменением условий соглашения об управлении партнерством, в том числе при изменении условий соглашения об управлении партнерством в связи с приемом в партнерство новых участников, каждый участник соглашения имеет один голос вне зависимости от размера принадлежащей ему доли в складочном капитале партнерства и условий соглашения об управлении партнерством, определяющих права участника на участие в управлении партнерством. Отчуждение прав участника партнерства, связанных с изменением условий соглашения об управлении партнерством, не допускается.

9. Некоммерческие организации

Деятельность некоммерческих организаций регулируется нормами ГК, а также иными федеральными законами, например Федеральным законом от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (с изм. и доп.).

В то же время необходимо учитывать, что Федеральным **законом** N 99-ФЗ внесены существенные изменения в **ГК** в части регулирования деятельности некоммерческих организаций. В связи с этим в **ст. 3** указанного Федерального закона закреплено правило: впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями **ГК** (в ред. Федерального **закона** N 99-ФЗ) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям **ГК**.

Некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.

Некоммерческие организации подразделяются на **корпоративные**, т.е. учредители (участники) которых приобретают право участия (членства) в них и формируют их высший орган в соответствии с **п. 1 ст. 65.3** **ГК**, и **унитарные**, не обладающие названными признаками.

Некоммерческие организации создаются в форме (перечень закрытый):

- корпоративные:

1) потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;

2) общественных организаций, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), общественные движения, органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления;

3) ассоциаций (союзов), к которым относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные, нотариальные и адвокатские палаты;

4) товариществ собственников недвижимости (до принятия Федерального **закона** N 99-ФЗ такая организационно-правовая форма в гражданском законодательстве отсутствовала), к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья;

5) казачьих обществ, внесенных в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации;

6) общин коренных малочисленных народов Российской Федерации;

- унитарные:

1) фондов, к которым относятся в том числе общественные и благотворительные фонды;

2) учреждений, к которым относятся государственные учреждения (в том числе государственные академии наук), муниципальные учреждения и частные (в том числе общественные) учреждения;

3) автономных некоммерческих организаций;

4) религиозных организаций;

5) публично-правовых компаний.

Некоммерческие организации считаются созданными с момента государственной регистрации. Некоммерческие организации создаются без ограничения срока деятельности, если иное не установлено их учредительными документами.

Особенности отдельных организационно-правовых форм некоммерческих организаций следует рассмотреть отдельно.

10. Потребительские кооперативы

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы. Потребительские кооперативы являются корпоративными юридическими лицами (корпорациями).

Потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или

квалифицированным большинством голосов, о порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков. Потребительский кооператив по решению своих членов может быть преобразован в общественную организацию, ассоциацию (союз), автономную некоммерческую организацию или фонд. Жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению своих членов может быть преобразован только в товарищество собственников недвижимости.

В течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Особенности отдельных видов потребительских кооперативов устанавливаются федеральными законами (см., например, Федеральные законы от 8 декабря 1995 г. **N 193-ФЗ** "О сельскохозяйственной кооперации", от 18 июля 2009 г. **N 190-ФЗ** "О кредитной кооперации", от 30 декабря 2004 г. **N 215-ФЗ** "О жилищных накопительных кооперативах", **Закон** РФ от 19 июня 1992 г. **N 3085-1** "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации").

11. Политические партии

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме общественных организаций, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), общественные движения, органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления. Политические партии являются некоммерческими корпоративными юридическими лицами (корпорациями).

Правовое положение политических партий регулируется Федеральным **законом** от 11 июля 2001 г. **N 95-ФЗ** "О политических партиях" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о политических партиях).

Политическая партия - это общественное объединение, созданное в целях участия граждан Российской Федерации в политической жизни общества посредством формирования и выражения их политической воли, участия в общественных и политических акциях, в выборах и референдумах, а также в целях представления интересов граждан в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Политическая партия должна отвечать следующим **требованиям**:

- политическая партия должна иметь региональные отделения не менее чем в половине субъектов РФ, при этом в субъекте РФ может быть создано только одно региональное отделение данной политической партии;

- в политической партии должно состоять не менее 500 членов политической партии с учетом требований, которые предусмотрены **п. 6 ст. 23** Федерального закона о политических партиях. Уставом политической партии могут быть установлены требования к минимальной численности членов политической партии в ее региональных отделениях;

- руководящие и иные органы политической партии, ее региональные отделения и иные структурные подразделения должны находиться на территории Российской Федерации.

Политическая партия создается свободно, без разрешений органов государственной власти и должностных лиц. Политическая партия может быть создана на учредительном съезде политической партии либо путем преобразования в политическую партию общероссийской общественной организации или общероссийского общественного движения на съезде общероссийской общественной организации или общероссийского общественного движения.

Политическая партия считается созданной со дня принятия учредительным съездом решений о создании политической партии, об образовании ее региональных отделений не менее чем в половине субъектов РФ, о принятии устава политической партии и о принятии ее программы, о формировании руководящих и контрольно-ревизионных органов политической партии. Делегаты учредительного съезда политической партии являются учредителями политической партии.

Для подготовки, созыва и проведения учредительного съезда политической партии гражданами Российской Федерации, имеющими право быть членами политической партии, образуется организационный комитет в составе не менее десяти человек. Организационный комитет уведомляет в письменной форме федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление функций в сфере регистрации политических партий, о своем намерении создать политическую партию и указывает ее предполагаемое наименование.

Федеральный уполномоченный орган в день получения уведомления выдает уполномоченному лицу организационного комитета документ, подтверждающий их представление.

Организационный комитет самостоятельно определяет порядок своей деятельности. В течение срока своих полномочий организационный комитет проводит учредительный съезд политической партии. Средства

организационного комитета формируются из пожертвований политическим партиям. После проведения учредительного съезда политической партии организационный комитет прекращает свою деятельность.

Политическая партия и ее региональные отделения подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным **законом** о госрегистрации юридических лиц с учетом установленного Федеральным **законом** о политических партиях специального порядка государственной регистрации политической партии и ее региональных отделений. Политическая партия и ее региональные отделения осуществляют свою деятельность в полном объеме, в том числе как юридические лица, с момента государственной регистрации.

Государственная регистрация региональных отделений политической партии осуществляется после государственной регистрации политической партии, при этом не менее чем в половине субъектов РФ государственная регистрация региональных отделений политической партии должна быть осуществлена не позднее чем через шесть месяцев со дня государственной регистрации политической партии.

Политическая партия, ее региональные отделения и иные структурные подразделения действуют на основании устава политической партии и в соответствии с ним. Политическая партия должна иметь программу, определяющую принципы деятельности политической партии, ее цели и задачи, а также методы реализации целей и решения задач.

Членами политической партии могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста 18 лет. Не вправе быть членами политической партии иностранные граждане и лица без гражданства, а также граждане Российской Федерации, признанные судом недееспособными.

Высшим руководящим органом политической партии является съезд политической партии. Высшим руководящим органом регионального отделения политической партии является конференция или общее собрание регионального отделения политической партии. Избрание руководящих органов политической партии должно осуществляться не реже одного раза в пять лет. Уставом политической партии должна предусматриваться ротация руководителей коллегиальных постоянно действующих руководящих органов политической партии и ее региональных отделений.

В собственности политической партии может находиться любое имущество, необходимое для обеспечения ее деятельности, предусмотренной Федеральным **законом** о политических партиях и уставом политической партии.

Собственником имущества политической партии, в том числе имущества ее региональных отделений и иных структурных подразделений, является политическая партия в целом. Члены политической партии не имеют прав в отношении имущества политической партии. Имущество политической партии используется только для реализации целей и решения задач, предусмотренных уставом и программой политической партии.

Региональные отделения и иные зарегистрированные структурные подразделения политической партии отвечают по своим обязательствам находящимся в их распоряжении имуществом. При недостаточности указанного имущества субсидиарную ответственность по обязательствам регионального отделения или иного зарегистрированного структурного подразделения политической партии несет политическая партия.

Денежные средства политической партии формируются за счет:

- вступительных и членских взносов, если их уплата предусмотрена уставом политической партии;
- средств федерального бюджета, предоставляемых в соответствии с Федеральным **законом** о политических партиях;
- пожертвований;
- поступлений от мероприятий, проводимых политической партией, ее региональными отделениями и иными структурными подразделениями, а также доходов от предпринимательской деятельности;
- поступлений от гражданско-правовых сделок;
- других не запрещенных законом поступлений.

Политическая партия самостоятельна в решении хозяйственных вопросов обеспечения своей деятельности, в том числе вопросов оплаты труда, предпринимательской деятельности, получения и использования денежных средств и иного имущества.

Федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления оказывают поддержку на равных условиях политическим партиям, их региональным отделениям и иным структурным подразделениям посредством:

- обеспечения равных условий и гарантий доступа к государственным и муниципальным средствам массовой информации;
- создания равных условий предоставления помещений и средств связи, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, на условиях, аналогичных условиям их предоставления государственным и муниципальным учреждениям;
- обеспечения равных условий участия в избирательных кампаниях, референдумах, общественных и политических акциях.

12. Ассоциации (союзы)

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), к которым относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные, нотариальные и адвокатские палаты.

Ассоциации (союзы) являются корпоративными юридическими лицами (корпорациями).

Ассоциацией (союзом) признается объединение юридических лиц и (или) граждан, основанное на добровольном или в установленных законом случаях на обязательном членстве и созданное для представления и защиты общих, в том числе профессиональных, интересов, для достижения общественно полезных целей, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей.

В организационно-правовой форме ассоциации (союза) создаются, в частности, объединения лиц, имеющие целями координацию их предпринимательской деятельности, представление и защиту общих имущественных интересов, профессиональные объединения граждан, не имеющие целью защиту трудовых прав и интересов своих членов, профессиональные объединения граждан, не связанные с их участием в трудовых отношениях (объединения адвокатов, нотариусов, оценщиков, лиц творческих профессий и др.), саморегулируемые организации и их объединения.

Ассоциации (союзы) могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, соответствующие целям их создания и деятельности, предусмотренным уставами таких ассоциаций (союзов). Ассоциация (союз) является собственником своего имущества. Ассоциация (союз) отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, если иное не предусмотрено законом в отношении ассоциаций (союзов) отдельных видов. Ассоциация (союз) не отвечает по обязательствам своих членов, если иное не предусмотрено законом. Члены ассоциации (союза) не отвечают по ее обязательствам, за исключением случаев, если законом или уставом ассоциации (союза) предусмотрена субсидиарная ответственность ее членов.

Число учредителей ассоциации (союза) не может быть менее двух. Законами, устанавливающими особенности правового положения ассоциаций (союзов) отдельных видов, могут быть установлены иные требования к минимальному числу учредителей таких ассоциаций (союзов).

К исключительной компетенции высшего органа ассоциации (союза) наряду с вопросами, указанными в **п. 2 ст. 65.3** ГК, относятся также принятие решений о порядке определения размера и способа уплаты членских взносов, о дополнительных имущественных взносах членов ассоциации (союза) в ее имущество и о размере их субсидиарной ответственности по обязательствам ассоциации (союза), если такая ответственность предусмотрена законом или уставом.

В ассоциации (союзе) образуется единоличный исполнительный орган (председатель, президент и т.п.) и могут образовываться постоянно действующие коллегиальные исполнительные органы (совет, правление, президиум и т.п.).

По решению высшего органа ассоциации (союза) полномочия органа ассоциации (союза) могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения этим органом своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

Член ассоциации (союза) осуществляет корпоративные права в порядке, установленном в соответствии с законом уставом ассоциации (союза). Он также вправе на равных началах с другими членами ассоциации (союза) безвозмездно, если иное не предусмотрено законом, пользоваться оказываемыми ею услугами. Член ассоциации (союза) вправе выйти из нее по своему усмотрению в любое время. Член ассоциации (союза) может быть исключен из нее в случаях и в порядке, которые установлены в соответствии с законом уставом ассоциации (союза). Членство в ассоциации (союзе) неотчуждаемо. Последствия прекращения членства в ассоциации (союзе) устанавливаются законом и (или) ее уставом.

13. Товарищество собственников жилья

В соответствии с **п. 3 ст. 50** ГК юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья.

В соответствии со **ст. 135 ЖК товариществом собственников жилья** признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в **ч. 2 ст. 136** ЖК, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества,

принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, включая следующие ее виды:

- обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдачу в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

14. Фонды

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме фондов, к которым относятся в том числе общественные и благотворительные фонды.

Фондом признается унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая благотворительные, культурные, образовательные или иные социальные, общественно полезные цели.

По общему правилу реорганизация фонда не допускается <1>.

<1> За исключением негосударственных пенсионных фондов.

Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители фонда не имеют имущественных прав в отношении созданного ими фонда и не отвечают по его обязательствам, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Фонд использует имущество для целей, определенных в его уставе.

К исключительной компетенции высшего коллегиального органа фонда относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности фонда, принципов образования и использования его имущества;
- образование других органов фонда и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годовых отчетов и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности фонда;
- принятие решений о создании фондом хозяйственных обществ и (или) об участии в них фонда;
- принятие решений о создании филиалов и (или) об открытии представительств фонда;
- изменение устава фонда, если эта возможность предусмотрена уставом;
- одобрение совершаемых фондом сделок в случаях, предусмотренных законом.

Высший коллегиальный орган фонда избирает единоличный исполнительный орган фонда (председателя, генерального директора и т.д.) и может назначить коллегиальный исполнительный орган фонда (правление).

К компетенции единоличного и (или) коллегиального исполнительных органов фонда относится решение вопросов, не входящих в исключительную компетенцию высшего коллегиального органа фонда.

Попечительский совет фонда является органом фонда и осуществляет надзор за деятельностью фонда, принятием другими органами фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств фонда, соблюдением фондом законодательства. Попечительский совет фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах.

Фонд может быть ликвидирован только на основании решения суда, принятого по заявлению заинтересованных лиц, в случае, если:

- имущества фонда недостаточно для осуществления его целей и вероятность получения необходимого имущества нереальна;
- цели фонда не могут быть достигнуты, а необходимые изменения целей фонда не могут быть произведены;
- фонд в своей деятельности уклоняется от целей, предусмотренных уставом;
- в других случаях, предусмотренных законом.

В случае ликвидации фонда его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов,

направляется на цели, указанные в уставе фонда, за исключением случаев, если законом предусмотрен возврат такого имущества учредителям фонда.

15. Учреждения

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме учреждений, к которым относятся государственные учреждения (в том числе государственные академии наук), муниципальные учреждения и частные (в том числе общественные) учреждения.

Учреждением признается унитарная некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Учредитель является собственником имущества созданного им учреждения. На имущество, закрепленное собственником за учреждением и приобретенное учреждением по иным основаниям, оно приобретает право оперативного управления.

Учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом (частное учреждение) либо соответственно Российской Федерацией, субъектом РФ, муниципальным образованием (государственное учреждение, муниципальное учреждение).

При создании учреждения не допускается соучредительство нескольких лиц.

Учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами, а в случаях, установленных законом, также иным имуществом. При недостаточности указанных денежных средств или имущества субсидиарную ответственность по обязательствам учреждения в случаях, предусмотренных **ГК**, несет собственник соответствующего имущества.

Учредитель учреждения назначает его руководителя, являющегося органом учреждения. В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, руководитель государственного или муниципального учреждения может избираться его коллегиальным органом и утверждаться его учредителем.

По решению учредителя в учреждении могут быть созданы коллегиальные органы, подотчетные учредителю. Компетенция коллегиальных органов учреждения, порядок их создания и принятия ими решений определяются законом и уставом учреждения.

Государственное или муниципальное учреждение может быть казенным, бюджетным или автономным учреждением. Государственные и муниципальные учреждения не отвечают по обязательствам собственников своего имущества.

Казенное учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При недостаточности денежных средств субсидиарную ответственность по обязательствам казенного учреждения несет собственник его имущества.

Бюджетное учреждение отвечает по своим обязательствам всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, в том числе приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности, за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением собственником этого имущества или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных собственником его имущества, а также недвижимого имущества независимо от того, по каким основаниям оно поступило в оперативное управление бюджетного учреждения и за счет каких средств оно приобретено. По обязательствам бюджетного учреждения, связанным с причинением вреда гражданам, при недостаточности имущества учреждения, на которое может быть обращено взыскание, субсидиарную ответственность несет собственник имущества бюджетного учреждения.

Автономное учреждение отвечает по своим обязательствам всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, за исключением недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленных за автономным учреждением собственником этого имущества или приобретенных автономным учреждением за счет средств, выделенных собственником его имущества. По обязательствам автономного учреждения, связанным с причинением вреда гражданам, при недостаточности имущества учреждения, на которое может быть обращено взыскание, субсидиарную ответственность несет собственник имущества автономного учреждения.

Государственное или муниципальное учреждение может быть преобразовано в некоммерческую организацию иных организационно-правовых форм в случаях, предусмотренных законом.

Частное учреждение полностью или частично финансируется собственником его имущества. Частное учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При недостаточности указанных денежных средств субсидиарную ответственность по обязательствам частного учреждения несет собственник его имущества. Частное учреждение может быть преобразовано учредителем в автономную некоммерческую организацию или фонд.

Учреждения могут быть участниками хозяйственных обществ и вкладчиками в товариществах на вере с разрешения собственника имущества учреждения, если иное не установлено законом.

16. Религиозные организации

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовой форме религиозной организации. Религиозные организации являются унитарными юридическими лицами.

Религиозной организацией признается добровольное объединение постоянно и на законных основаниях проживающих на российской территории граждан Российской Федерации или иных лиц, образованное ими в целях совместного исповедания и распространения веры и зарегистрированное в установленном Федеральным **законом** о государственной регистрации юридических лиц порядке в качестве юридического лица (местная религиозная организация), объединение этих организаций (централизованная религиозная организация), а также созданная указанным объединением в соответствии с Федеральным **законом** от 26 сентября 1997 г. N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о религиозных объединениях) в целях совместного исповедания и распространения веры организация и (или) созданный указанным объединением руководящий или координирующий орган.

Помимо общих положений, содержащихся в **ГК**, правовые вопросы деятельности религиозных организаций регулируются Федеральным **законом** о религиозных объединениях. Религиозные организации действуют в соответствии со своими уставами и внутренними установлениями, не противоречащими закону.

Порядок образования органов религиозной организации и их компетенция, порядок принятия решений этими органами, а также отношения между религиозной организацией и лицами, входящими в состав ее органов, определяются в соответствии с Федеральным **законом** о религиозных объединениях, уставом религиозной организации и внутренними установлениями (другими внутренними документами).

Религиозная организация не может быть преобразована в юридическое лицо другой организационно-правовой формы.

Местная религиозная организация создается в соответствии с Федеральным **законом** о религиозных объединениях не менее чем десятью гражданами-учредителями, централизованная религиозная организация - не менее чем тремя местными религиозными организациями или другой централизованной религиозной организацией.

Учредительным документом религиозной организации является устав, утвержденный ее учредителями или централизованной религиозной организацией.

Учредитель (учредители) религиозной организации может выполнять функции органа управления или членов коллегиального органа управления данной религиозной организации в порядке, установленном в соответствии с Федеральным **законом** о религиозных объединениях уставом религиозной организации и внутренними установлениями.

Религиозные организации являются собственниками принадлежащего им имущества, в том числе имущества, приобретенного или созданного ими за счет собственных средств, а также пожертвованного религиозным организациям или приобретенного ими по иным предусмотренным законом основаниям.

На принадлежащее религиозным организациям имущество богослужебного назначения не может быть обращено взыскание по требованиям их кредиторов. Перечень такого имущества определяется в порядке, установленном Федеральным **законом** о религиозных объединениях.

Учредители религиозной организации не сохраняют имущественные права на имущество, переданное ими этой организации в собственность. Учредители религиозных организаций не отвечают по обязательствам этих организаций, а эти организации не отвечают по обязательствам своих учредителей.

17. Инвестиционное товарищество

С 1 января 2012 г. действует Федеральный **закон** от 28 ноября 2011 г. N 335-ФЗ "Об инвестиционном товариществе" (с изм.) (далее - Федеральный закон об инвестиционном товариществе). Несмотря на то что **инвестиционное товарищество не является юридическим лицом**, представляется целесообразным рассмотреть его в данном разделе.

В российском законодательстве на протяжении целого ряда лет существует понятие простого товарищества. По договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

В соответствии с Федеральным **законом** об инвестиционном товариществе в Российской Федерации введен новый способ организации **коллективных инвестиций без образования юридического лица** - договор инвестиционного товарищества. Договор инвестиционного товарищества является особой разновидностью договора простого товарищества. Целью Федерального **закона** об инвестиционном товариществе является создание правовых условий для привлечения инвестиций в экономику страны и реализации инвестиционных

проектов на основании договора инвестиционного товарищества.

Как и у простого товарищества, единственным основанием у инвестиционного товарищества может являться договор. Как простое, так и инвестиционное товарищество возникают в силу общего согласия всех его участников.

Для обоих из рассматриваемых договоров характерна общая цель их участников, общность имущества, многосторонний, причем длящийся характер отношений, направленность совместной деятельности товарищей на извлечение прибыли и др.

В качестве **различий** между этими двумя видами совместной деятельности можно отметить:

1) особенности предмета деятельности (по договору инвестиционного товарищества это только инвестиционная деятельность);

2) некоторые отличия в субъектном составе участников (в инвестиционном товариществе помимо коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей сторонами договора могут являться в случаях, установленных Федеральным **законом** об инвестиционном товариществе, некоммерческие организации, а также иностранные юридические лица и иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами по иностранному праву с учетом установленных международными договорами Российской Федерации и законодательством РФ особенностей правового положения этих лиц);

3) сроки договора и др.

В соответствии с требованиями Федерального **закона** об инвестиционном товариществе обязательному нотариальному удостоверению и хранению у нотариуса по месту нахождения уполномоченного управляющего товарища подлежат следующие документы:

1) договор инвестиционного товарищества;

2) приложения к договору, в том числе инвестиционная декларация;

3) дополнительные соглашения к договору;

4) соглашения о полной или частичной передаче товарищами своих прав и обязанностей по договору;

5) предварительные договоры о полной или частичной передаче товарищами своих прав и обязанностей по договору;

6) доверенность на ведение общих дел товарищей;

7) предоставление нотариусом доступа к удостоверенным и хранящимся у него документам инвестиционного товарищества.

По **договору инвестиционного товарищества** двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и осуществлять совместную инвестиционную деятельность без образования юридического лица для извлечения прибыли.

Общие требования к договору инвестиционного товарищества сформулированы в **ст. 11** Федерального закона об инвестиционном товариществе.

Договор инвестиционного товарищества должен содержать условия, касающиеся размера, состава вкладов, сроков и порядка внесения товарищами вкладов в общее дело, размера долей каждого из товарищей в общем имуществе товарищей и порядка изменения таких долей, ответственности товарищей за нарушение обязанностей по внесению вкладов, совокупного размера вкладов, вносимых товарищами в общее дело, а также иные условия, необходимость включения которых в договор инвестиционного товарищества предусмотрена Федеральным **законом** об инвестиционном товариществе.

Условия договора инвестиционного товарищества не могут предусматривать осуществление его участниками иной совместной деятельности, за исключением предусмотренной совместной инвестиционной деятельности.

Изменение условий договора инвестиционного товарищества допускается по общему соглашению сторон или, если такое соглашение не достигнуто, по решению суда.

В договоре инвестиционного товарищества могут содержаться условия об ответственности за неисполнение его участниками принятых на себя обязательств, предусматривающие критерии для определения пределов уменьшения судом неустойки в зависимости от степени и последствий нарушения таких обязательств, в том числе в зависимости от полного или частичного неисполнения таких обязательств, суммы нарушенных или неисполненных обязательств, продолжительности их нарушения, возможности устранения этих нарушений.

Федеральным **законом** об инвестиционном товариществе установлены **требования к форме договора** инвестиционного товарищества.

Договор инвестиционного товарищества, все вносимые в него изменения, дополнительные соглашения и приложения к нему, в том числе политика ведения общих дел (инвестиционная политика), соглашения о полной или частичной передаче товарищами своих прав и обязанностей по договору инвестиционного товарищества, предварительные договоры об этом, доверенность на ведение общих дел товарищей подлежат нотариальному удостоверению (**п. 1 ст. 8** Федерального закона об инвестиционном товариществе).

Несмотря на то что прямого требования к месту удостоверения договора (территориальности) Федеральным **законом** об инвестиционном товариществе не названо, из правила его **ст. 8** следует, что один из

этих экземпляров хранится у нотариуса по месту нахождения уполномоченного управляющего товарища. Следовательно, изначально такой договор удостоверяется нотариусом по месту нахождения уполномоченного управляющего товарища, а затем уже остается на хранении у этого нотариуса.

Нотариальное удостоверение и хранение договора инвестиционного товарищества и указанных документов у нескольких нотариусов не допускаются.

§ 7. Оформление сделок от имени лиц, признанных банкротами

1. Условия банкротства

Совершение сделок от имени юридических лиц и граждан, признанных несостоятельными (банкротами), отличается определенными особенностями. Признаки банкротства определены в [ст. 3](#) Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., в том числе внесенными Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2014 г. N 476-ФЗ) (далее - Федеральный закон о банкротстве).

Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Дела о банкротстве юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также дела о банкротстве граждан, которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, рассматриваются арбитражным судом.

Дела о банкротстве граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, за исключением вышеназванных, рассматриваются судом общей юрисдикции <1>.

<1> См. об особенностях банкротства таких граждан [п. 7 настоящего параграфа](#) Настольной книги.

Если иное не предусмотрено Федеральным [законом](#) о банкротстве, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее 300 тыс. руб.

Если требование заявителя соответствует вышеуказанным условиям и не удовлетворено должником на дату заседания арбитражного суда, оно признается обоснованным и выносится определение о введении наблюдения, после чего дело о банкротстве рассматривается по существу.

По результатам рассмотрения дела о банкротстве арбитражный суд принимает один из следующих судебных актов:

- решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- решение об отказе в признании должника банкротом;
- определение о введении финансового оздоровления;
- определение о введении внешнего управления;
- определение о прекращении производства по делу о банкротстве;
- определение об оставлении заявления о признании должника банкротом без рассмотрения;
- определение об утверждении мирового соглашения.

Решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления вышеназванных признаков банкротства при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В решении арбитражного суда о признании банкротом должника - юридического лица и об открытии конкурсного производства должны содержаться указания:

- о признании должника банкротом;
- об открытии конкурсного производства.

Порядок совершения сделок от имени лиц, находящихся в стадии банкротства, зависит от процедуры банкротства. При рассмотрении дела о банкротстве юридического лица в [ст. 27](#) Федерального закона о банкротстве названы следующие процедуры банкротства:

- наблюдение;
- финансовое оздоровление;
- внешнее управление;
- конкурсное производство;
- мировое соглашение.

2. Наблюдение

В соответствии со [ст. 62](#) Федерального закона о банкротстве наблюдение вводится по результатам рассмотрения арбитражным судом обоснованности заявления о признании должника банкротом. Наблюдение - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

Наблюдение должно быть завершено с учетом сроков рассмотрения дела о банкротстве.

Наблюдение прекращается с даты введения финансового оздоровления, внешнего управления, признания арбитражным судом должника банкротом и открытия конкурсного производства или утверждения мирового соглашения.

Введение наблюдения не является основанием для отстранения руководителя должника и иных органов управления должника, которые продолжают осуществлять свои полномочия, но с ограничениями, установленными [п. п. 2, 3 и 3.1 ст. 64](#) Федерального закона о банкротстве. В числе таких ограничений указанным Федеральным [законом](#) определено, что органы управления должника могут совершать исключительно с согласия временного управляющего, выраженного в письменной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным [законом](#) о банкротстве, сделки или несколько взаимосвязанных между собой сделок:

- связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более 5% балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения;

- связанных с получением и выдачей займов (кредитов), выдачей поручительств и гарантий, уступкой прав требования, переводом долга, а также с учреждением доверительного управления имуществом должника.

Органы управления должника не вправе принимать решения:

- о реорганизации (слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании) и ликвидации должника;

- о создании юридических лиц или об участии должника в иных юридических лицах;

- о создании филиалов и представительств;

- о выплате дивидендов или распределении прибыли должника между его учредителями (участниками);

- о размещении должником облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением акций;

- о выходе из состава учредителей (участников) должника, приобретении у акционеров ранее размещенных акций;

- об участии в ассоциациях, союзах, холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах и иных объединениях юридических лиц;

- о заключении договоров простого товарищества.

Арбитражный суд вправе отстранить руководителя должника (руководитель должника - единоличный исполнительный орган юридического лица или руководитель коллегиального исполнительного органа, а также иное лицо, осуществляющее в соответствии с федеральным законом деятельность от имени юридического лица без доверенности) от должности в случае нарушения требований Федерального [закона](#) о банкротстве. В этих случаях исполнение обязанностей руководителя должника возлагается на лицо, представленное в качестве кандидатуры руководителя должника представителем учредителей (участников) должника или иным коллегиальным органом управления должника, представителем собственника имущества должника - унитарного предприятия, в случае непредставления указанными лицами кандидатуры исполняющего обязанности руководителя должника - на одного из заместителей руководителя должника, в случае отсутствия заместителей - на одного из работников должника.

Временный управляющий утверждается арбитражным судом в порядке, предусмотренном [ст. 45](#) Федерального закона о банкротстве, по результатам рассмотрения информации, предоставленной по кандидатуре арбитражного управляющего саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, членом которой он является.

В случае получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором не указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе саморегулируемой организации заявленная саморегулируемая организация представляет кандидатуру арбитражного управляющего из числа своих членов, изъявивших согласие быть утвержденными арбитражным судом в деле о банкротстве.

Временный управляющий действует с момента его утверждения арбитражным судом и до окончания процедуры наблюдения.

Временный управляющий может быть отстранен арбитражным судом от исполнения обязанностей временного управляющего:

- в связи с удовлетворением арбитражным судом жалобы лица, участвующего в деле о банкротстве, на неисполнение или ненадлежащее исполнение временным управляющим возложенных на него обязанностей при условии, что такое неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей нарушило права или законные интересы заявителя жалобы, а также повлекло или могло повлечь за собой убытки должника или его кредиторов;

- в случае выявления обстоятельств, препятствовавших утверждению лица временным управляющим, в том числе в случае, если такие обстоятельства возникли после утверждения лица временным управляющим.

Временный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на основании его заявления либо ходатайства саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является, в случае выхода арбитражного управляющего из саморегулируемой организации или решения коллегиального органа управления.

Временный управляющий вправе в числе прочих его правомочий обратиться в арбитражный суд с требованием о признании недействительными сделок и решений, а также с требованием о применении последствий недействительности ничтожных сделок, заключенных или исполненных должником с нарушением требований, установленных **ст. ст. 63 и 64** Федерального закона о банкротстве, а также с ходатайством об отстранении руководителя должника от должности.

3. Финансовое оздоровление

В ходе наблюдения должник на основании решения своих учредителей (участников), органа, уполномоченного собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредители (участники) должника, орган, уполномоченный собственником имущества должника - унитарного предприятия, третье лицо или третьи лица вправе обратиться к первому собранию кредиторов, а в случаях, установленных **Федеральным законом** о банкротстве, - к арбитражному суду с ходатайством о введении финансового оздоровления.

Финансовое оздоровление вводится арбитражным судом на основании решения собрания кредиторов, за исключением случаев, предусмотренных **Федеральным законом** о банкротстве.

Одновременно с вынесением определения о введении финансового оздоровления арбитражный суд утверждает административного управляющего, за исключением случаев, предусмотренных **Федеральным законом**.

В определении о введении финансового оздоровления должен указываться срок финансового оздоровления, а также содержаться утвержденный судом график погашения задолженности. Финансовое оздоровление вводится на срок не более чем два года.

Последствия введения финансового оздоровления указаны в **ст. 81** Федерального закона о банкротстве.

В ходе финансового оздоровления органы управления должника осуществляют свои полномочия с ограничениями, установленными **Федеральным законом** о банкротстве.

Должник не вправе без согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов) совершать сделки или несколько взаимосвязанных сделок, в совершении которых у него имеется заинтересованность или которые:

- связаны с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более 5% балансовой стоимости активов должника на последнюю отчетную дату, предшествующую дате заключения сделки;

- влекут за собой выдачу займов (кредитов), выдачу поручительств и гарантий, а также учреждение доверительного управления имуществом должника.

Должник не вправе без согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов) и лица или лиц, предоставивших обеспечение, принимать решение о своей реорганизации (слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании).

В случае, если размер денежных обязательств должника, возникших после введения финансового оздоровления, составляет более 20% суммы требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, сделки, влекущие за собой возникновение новых обязательств должника, могут совершаться исключительно с согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов).

Должник не вправе без согласия административного управляющего совершать сделки или несколько взаимосвязанных сделок, которые:

- влекут за собой увеличение кредиторской задолженности должника более чем на 5% суммы требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов на дату введения финансового оздоровления;

- связаны с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, за исключением реализации имущества должника, являющегося готовой продукцией (работами, услугами), изготовляемой или реализуемой должником в процессе обычной хозяйственной деятельности;

- влекут за собой уступку прав требований, перевод долга;

- влекут за собой получение займов (кредитов).

Административный управляющий утверждается арбитражным судом в порядке, предусмотренном **ст. 45**

Федерального закона о банкротстве. Административный управляющий действует с даты его утверждения арбитражным судом до прекращения финансового оздоровления либо до его отстранения или освобождения арбитражным судом. Прекращение производства по делу о банкротстве в связи с погашением требований кредиторов в ходе финансового оздоровления влечет за собой прекращение полномочий административного управляющего. В случае, если арбитражным судом вынесено определение о введении внешнего управления либо принято решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и внешним управляющим или конкурсным управляющим утверждено другое лицо, административный управляющий продолжает исполнять свои обязанности до утверждения внешнего или конкурсного управляющего.

Не позднее чем за месяц до истечения установленного срока финансового оздоровления должник обязан предоставить административному управляющему отчет о результатах проведения финансового оздоровления. Административный управляющий рассматривает отчет должника о результатах проведения финансового оздоровления и составляет заключение о выполнении графика погашения задолженности, об удовлетворении требований кредиторов и о выполнении плана финансового оздоровления (при наличии такого плана), которое не позднее чем через десять дней с даты получения отчета должника о результатах проведения финансового оздоровления направляется кредиторам, требования которых включены в реестр требований кредиторов, и в арбитражный суд. После получения заключения административного управляющего или ходатайства собрания кредиторов арбитражный суд назначает дату заседания по рассмотрению результатов финансового оздоровления и жалоб кредиторов на действия должника и административного управляющего и принимает один из судебных актов:

- определение о прекращении производства по делу о банкротстве в случае, если непогашенная задолженность отсутствует и жалобы кредиторов признаны необоснованными;
- определение о введении внешнего управления в случае наличия возможности восстановить платежеспособность должника;
- решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в случае отсутствия оснований для введения внешнего управления и при наличии признаков банкротства.

4. Внешнее управление (судебная санация)

Внешнее управление - это процедура банкротства, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности, с передачей полномочий по управлению должником внешнему управляющему. Внешнее управление вводится арбитражным судом на основании решения собрания кредиторов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным [законом](#) о банкротстве.

Внешнее управление вводится на срок не более чем 18 месяцев, который может быть продлен не более чем на шесть месяцев, если иное не установлено Федеральным [законом](#) о банкротстве.

По ходатайству собрания кредиторов или внешнего управляющего установленный срок внешнего управления может быть сокращен. Установленный арбитражным судом срок внешнего управления продлевается арбитражным судом в случае, если:

- собранием кредиторов принято решение об утверждении или изменении плана внешнего управления, в котором предусмотрен срок внешнего управления, превышающий первоначально установленный срок, но не более чем максимальный срок внешнего управления;
- собранием кредиторов по результатам рассмотрения отчета внешнего управляющего в связи с итогами внешнего управления принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о продлении внешнего управления на срок, предусмотренный решением собрания кредиторов, но не более чем максимальный срок внешнего управления.

Последствия введения внешнего управления:

- прекращаются полномочия руководителя должника, управление делами должника возлагается на внешнего управляющего;
- прекращаются полномочия органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия, полномочия руководителя должника и иных органов управления должника переходят к внешнему управляющему;
- отменяются ранее принятые меры по обеспечению требований кредиторов;
- аресты на имущество должника и иные ограничения должника в части распоряжения принадлежащим ему имуществом могут быть наложены исключительно в рамках процесса о банкротстве, за исключением арестов и иных ограничений, налагаемых в гражданском или арбитражном судопроизводстве либо исполнительном производстве в отношении взыскания задолженности по текущим платежам, истребования имущества из чужого незаконного владения;
- вводится мораторий на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным [законом](#) о банкротстве;

- требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены к должнику только с соблюдением установленного Федеральным **законом** о банкротстве порядка предъявления требований к должнику.

Внешний управляющий утверждается арбитражным судом в порядке, предусмотренном **ст. 45** Федерального закона о банкротстве.

Внешний управляющий утверждается арбитражным судом одновременно с введением внешнего управления, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным **законом** о банкротстве.

До даты утверждения внешнего управляющего арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей и осуществление прав внешнего управляющего, за исключением составления плана внешнего управления, на лицо, исполнявшее обязанности временного управляющего, административного управляющего или конкурсного управляющего должника.

Внешний управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в соответствии с планом внешнего управления с ограничениями, предусмотренными Федеральным **законом** о банкротстве.

Федеральным **законом** о банкротстве введены ограничения правомочий внешнего управляющего, касающиеся совершения крупных сделок и сделок, в которых имеется заинтересованность.

Такие сделки заключаются внешним управляющим только с согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов), если иное не предусмотрено Федеральным **законом** о банкротстве.

При этом к крупным сделкам относятся сделки или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более чем 10% балансовой стоимости активов должника на последнюю отчетную дату, предшествующую дате заключения такой сделки.

Сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, признаются сделки, стороной которых являются заинтересованные лица по отношению к внешнему управляющему или конкурсному кредитору либо к должнику.

Прекращение производства по делу о банкротстве или принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства влечет за собой прекращение полномочий внешнего управляющего.

Если внешнее управление завершается заключением мирового соглашения или погашением требований кредиторов, внешний управляющий продолжает исполнять свои обязанности в пределах компетенции руководителя должника до даты избрания (назначения) нового руководителя должника.

Если арбитражный суд принял решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утвердил конкурсным управляющим другое лицо или если невозможно утвердить конкурсного управляющего одновременно с принятием такого решения, внешний управляющий исполняет обязанности конкурсного управляющего до даты утверждения конкурсного управляющего.

О завершении внешнего управления арбитражным судом выносится соответствующее определение.

5. Конкурсное производство

Принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. Конкурсное производство - это процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном **ст. 45** Федерального закона о банкротстве. Конкурсный управляющий действует до даты завершения конкурсного производства или прекращения производства по делу о банкротстве.

С даты утверждения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия.

В ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника. Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий вправе привлекать оценщиков и иных специалистов.

Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Не включается в конкурсную массу:

- имущество, изъятое из оборота, - передается собственнику изъятого из оборота имущества;
- социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством РФ должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, - продаются в порядке, установленном [ст. 110](#) Федерального закона о банкротстве ("Продажа предприятия должника");
- жилищный фонд социального использования - подлежит передаче собственнику такого жилищного фонда.

Конкурсный управляющий обязан использовать только один счет должника в банке или иной кредитной организации (основной счет должника), а при его отсутствии или невозможности осуществления операций по имеющимся счетам обязан открыть в ходе конкурсного производства такой счет. При наличии у третьих лиц задолженности перед должником, выраженной в иностранной валюте, конкурсный управляющий вправе открыть или использовать счет должника в иностранной валюте.

Другие известные на момент открытия конкурсного производства, а также обнаруженные в ходе конкурсного производства счета должника в кредитных организациях, за исключением счетов, открытых для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, специальных брокерских счетов профессионального участника рынка ценных бумаг, специальных депозитарных счетов, клиринговых счетов и залоговых счетов, подлежат закрытию конкурсным управляющим по мере их обнаружения. Остатки денежных средств должника с указанных счетов должны быть перечислены на основной счет должника. На основной счет должника зачисляются денежные средства должника, поступающие в ходе конкурсного производства.

Конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса, о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети Интернет, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения. В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Очередность удовлетворения требований кредиторов установлена в [ст. 134](#) Федерального закона о банкротстве.

После завершения расчетов с кредиторами, а также при прекращении производства по делу о банкротстве в случаях, предусмотренных [ст. 57](#) Федерального закона о банкротстве, конкурсный управляющий обязан представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства, после рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение о завершении конкурсного производства, а в случае погашения требований кредиторов - определение о прекращении производства по делу о банкротстве.

Определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства является основанием для внесения в ЕГРЮЛ записи о ликвидации должника. Соответствующая запись должна быть внесена в этот Реестр не позднее чем через пять дней с даты представления указанного определения арбитражного суда в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц. С даты внесения записи о ликвидации должника в ЕГРЮЛ конкурсное производство считается завершенным.

Следует иметь в виду, что банкротство отдельных категорий должников - юридических лиц может иметь свои особенности, предусмотренные Федеральным [законом](#) о банкротстве.

6. Мировое соглашение

На любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение.

Мировое соглашение утверждается арбитражным судом. Односторонний отказ от исполнения вступившего в силу мирового соглашения не допускается.

Мировое соглашение заключается в письменной форме. Со стороны должника мировое соглашение подписывается лицом, принявшим в соответствии с Федеральным [законом](#) о банкротстве решение о заключении мирового соглашения. От имени конкурсных кредиторов и уполномоченных органов мировое соглашение подписывается представителем собрания кредиторов или уполномоченным собранием кредиторов на

совершение данного действия лицом.

Мировое соглашение должно содержать положения о порядке и сроках исполнения обязательств должника в денежной форме. Удовлетворение требований конкурсных кредиторов в неденежной форме не должно создавать преимущества для таких кредиторов по сравнению с кредиторами, требования которых исполняются в денежной форме.

Условия мирового соглашения для конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, голосовавших против заключения мирового соглашения или не принимавших участия в голосовании, не могут быть хуже, чем для конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, голосовавших за его заключение.

Мировое соглашение может быть утверждено арбитражным судом только после погашения задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди.

Утверждение мирового соглашения арбитражным судом в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, является основанием для прекращения производства по делу о банкротстве.

В случае утверждения мирового соглашения арбитражным судом в ходе финансового оздоровления прекращается исполнение графика погашения задолженности. В случае утверждения мирового соглашения в ходе внешнего управления прекращается действие моратория на удовлетворение требований кредиторов. В случае, если мировое соглашение утверждено арбитражным судом в ходе конкурсного производства, с даты утверждения мирового соглашения решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не подлежит дальнейшему исполнению.

С даты утверждения мирового соглашения арбитражным судом прекращаются полномочия временного управляющего, административного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего. Лицо, исполнявшее обязанности внешнего управляющего, конкурсного управляющего должника - юридического лица, исполняет обязанности руководителя должника до даты назначения (избрания) руководителя должника. С даты назначения (избрания) руководителя должника должник является процессуальным правопреемником по отношению к искам, заявленным ранее арбитражным управляющим. С даты утверждения мирового соглашения должник или третье лицо приступает к погашению задолженности перед кредиторами.

Основанием для отказа арбитражным судом в утверждении мирового соглашения является:

- нарушение установленного Федеральным **законом** о банкротстве порядка заключения мирового соглашения;
- несоблюдение формы мирового соглашения;
- нарушение прав третьих лиц;
- противоречие условий мирового соглашения Федеральному **закону** о банкротстве, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам;
- наличие иных предусмотренных гражданским законодательством оснований ничтожности сделок.

В случае вынесения арбитражным судом определения об отказе в утверждении мирового соглашения мировое соглашение считается незаключенным.

Вынесение арбитражным судом определения об отказе в утверждении мирового соглашения не препятствует заключению нового мирового соглашения.

Расторжение мирового соглашения, утвержденного арбитражным судом, по соглашению между отдельными кредиторами и должником не допускается. Мировое соглашение может быть расторгнуто арбитражным судом в отношении всех конкурсных кредиторов и уполномоченных органов по заявлению конкурсного кредитора или конкурсных кредиторов и (или) уполномоченных органов, обладавших на дату утверждения мирового соглашения не менее чем 1/4 требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов к должнику.

В случае неисполнения мирового соглашения должником кредиторы вправе без расторжения мирового соглашения предъявить свои требования в размере, предусмотренном мировым соглашением, в общем порядке, установленном процессуальным законодательством. В случае возбуждения производства по новому делу о банкротстве должника объем требований кредиторов, в отношении которых заключено мировое соглашение, определяется условиями, предусмотренными мировым соглашением.

7. Банкротство физических лиц

С 1 июля 2015 г. применяется Федеральный **закон** от 29 декабря 2014 г. N 476-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования реабилитационных процедур, применяемых в отношении гражданина-должника" (далее - Федеральный закон N 476-ФЗ).

Федеральным **законом** N 476-ФЗ устанавливается порядок банкротства граждан и индивидуальных предпринимателей.

Дела о банкротстве граждан рассматриваются судом общей юрисдикции по месту жительства такого гражданина, индивидуальных предпринимателей, а также граждан, которые прекратили деятельность в качестве

индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, - арбитражным судом по месту их жительства.

Гражданин обязан обратиться в суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее 500 тыс. руб.

Гражданин вправе подать в суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению гражданина, содержится в [ст. 213.4](#) Федерального закона о банкротстве (введена Федеральным [законом N 476-ФЗ](#)).

По заявлению кредитора, уполномоченного органа и наследников должника дело о банкротстве гражданина может быть возбуждено после его смерти.

Заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором или уполномоченным органом при наличии решения суда, вступившего в законную силу и подтверждающего требования кредиторов по денежным обязательствам, за исключением следующих требований:

- требования об уплате обязательных платежей;
- требования, основанные на совершенном нотариусом протесте векселя в неплатеже, неакцепте или недатировании акцепта;
- требования, подтвержденные исполнительной надписью нотариуса;
- требования, основанные на документах, представленных кредитором и устанавливающих денежные обязательства, которые гражданином признаются, но не исполняются;
- требования, основанные на нотариально удостоверенных сделках;
- требования, основанные на кредитных договорах с кредитными организациями;
- требования о взыскании алиментов на несовершеннолетних детей, не связанные с установлением отцовства, оспариванием отцовства (материнства) или необходимостью привлечения других заинтересованных лиц.

Предусмотрены особые процедуры - реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина и мировое соглашение.

Уведомление о признании судом обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов направляется финансовым управляющим по почте всем известным ему кредиторам гражданина не позднее чем в течение 15 дней с даты вынесения судом определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов. В указанном уведомлении также кредиторам предлагается заявить свои требования в деле о банкротстве гражданина и разъясняется порядок их заявления.

В случае если реструктуризация долга невозможна, задолженность банкрота может быть погашена за счет его имущества, при этом драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает 100 тыс. руб., а также недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах.

- Установлен перечень имущества, которое не может быть изъято в счет уплаты долга:
- единственное жилье должника, а также земельные участки, на которых оно расположено;
 - предметы обычной домашней обстановки и обихода;
 - вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и др.);
 - имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает 100 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда;
 - племенной, молочный и рабочий скот, олени, кролики, птица, пчелы, корма, а также хозяйственные строения и сооружения, необходимые для их содержания (используемые для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности);
 - продукты питания и деньги на общую сумму не менее установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении;
 - топливо, необходимое семье гражданина-должника для приготовления своей ежедневной пищи и отопления в течение отопительного сезона своего жилого помещения;
 - средства транспорта и другое необходимое гражданину-должнику в связи с его инвалидностью имущество;
 - призы, государственные награды, почетные и памятные знаки должника.

В течение пяти лет с даты признания гражданина банкротом он не вправе принимать на себя

обязательства по кредитным договорам и (или) договорам займа без указания на факт своего банкротства. В течение этого же срока с даты признания гражданина банкротом дело о его банкротстве не может быть возбуждено по заявлению этого гражданина.

§ 8. Оформление сделок от имени юридических лиц при их реорганизации или ликвидации

1. Реорганизация юридического лица

Согласно [ст. 57](#) ГК реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом.

Федеральным [законом](#) N 99-ФЗ были внесены существенные изменения в правовое регулирование процедуры реорганизации юридических лиц.

Введена возможность реорганизации юридического лица с одновременным сочетанием различных ее форм, а также возможность реорганизации одновременно двух и более юридических лиц, в том числе имеющих различную организационно-правовую форму, если ГК или другим законом предусмотрена возможность преобразования юридического лица одной из таких организационно-правовых форм в юридическое лицо другой из таких организационно-правовых форм. Иные ограничения на реорганизацию юридических лиц могут быть установлены законом.

Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации. При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Изменена процедура реорганизации. В течение трех рабочих дней после даты принятия решения о реорганизации юридического лица оно обязано уведомить в письменной форме уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о начале процедуры реорганизации с указанием формы реорганизации. В случае участия в реорганизации двух и более юридических лиц такое уведомление направляется юридическим лицом, последним принявшим решение о реорганизации или определенным решением о реорганизации. На основании такого уведомления уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, вносит в ЕГРЮЛ запись о том, что юридические лица находятся в процессе реорганизации.

Реорганизуемое юридическое лицо после внесения в ЕГРЮЛ записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц публикует в средствах массовой информации, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление о своей реорганизации. Законом может быть предусмотрена обязанность реорганизуемого юридического лица уведомить в письменной форме кредиторов о своей реорганизации.

Усилена защита прав кредиторов. Кредитор юридического лица, если его права требования возникли до опубликования первого уведомления о реорганизации юридического лица, вправе потребовать в судебном порядке досрочного исполнения соответствующего обязательства должником, а при невозможности досрочного исполнения - прекращения обязательства и возмещения связанных с этим убытков, за исключением случаев, установленных законом или соглашением кредитора с реорганизуемым юридическим лицом.

Если передаточный акт не позволяет определить правопреемника по обязательству юридического лица, а также если из передаточного акта или иных обстоятельств следует, что при реорганизации недобросовестно распределены активы и обязательства реорганизуемых юридических лиц, что привело к существенному нарушению интересов кредиторов, реорганизованное юридическое лицо и созданные в результате реорганизации юридические лица несут солидарную ответственность по такому обязательству.

Законодательно закреплены сформированные судебной практикой новые способы защиты прав участников.

Решение о реорганизации юридического лица может быть признано недействительным по требованию участников реорганизуемого юридического лица, а также иных лиц, не являющихся участниками юридического лица, если такое право им предоставлено законом.

Указанное требование может быть предъявлено в суд не позднее чем в течение трех месяцев после внесения в ЕГРЮЛ записи о начале процедуры реорганизации, если иной срок не установлен законом.

Признание судом недействительным решения о реорганизации юридического лица не влечет ликвидации образовавшегося в результате реорганизации юридического лица, а также не является основанием для признания недействительными сделок, совершенных таким юридическим лицом.

В случае признания решения о реорганизации юридического лица недействительным до окончания

реорганизации, если осуществлена государственная регистрация части юридических лиц, подлежащих созданию в результате реорганизации, правопреемство наступает только в отношении таких зарегистрированных юридических лиц, в остальной части права и обязанности сохраняются за прежними юридическими лицами.

Лица, недобросовестно способствовавшие принятию признанного судом недействительным решения о реорганизации, обязаны солидарно возместить убытки участнику реорганизованного юридического лица, голосовавшему против принятия решения о реорганизации или не принимавшему участия в голосовании, а также кредиторам реорганизованного юридического лица. Солидарно с данными лицами, недобросовестно способствовавшими принятию решения о реорганизации, отвечают юридические лица, созданные в результате реорганизации на основании указанного решения. Если решение о реорганизации юридического лица принималось коллегиальным органом, солидарная ответственность возлагается на членов этого органа, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Суд по требованию участника корпорации, голосовавшего против принятия решения о реорганизации этой корпорации или не принимавшего участия в голосовании по данному вопросу, может признать **реорганизацию несостоявшейся** в случае, если решение о реорганизации не принималось участниками реорганизованной корпорации, а также в случае представления для государственной регистрации юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, документов, содержащих заведомо недостоверные данные о реорганизации.

Решение суда о признании реорганизации несостоявшейся влечет следующие правовые последствия:

- восстанавливаются юридические лица, существовавшие до реорганизации, с одновременным прекращением юридических лиц, созданных в результате реорганизации, о чем делаются соответствующие записи в ЕГРЮЛ;

- сделки юридических лиц, созданных в результате реорганизации, с лицами, добросовестно полагавшимися на правопреемство, сохраняют силу для восстановленных юридических лиц, которые являются солидарными должниками и солидарными кредиторами по таким сделкам;

- переход прав и обязанностей признается несостоявшимся, при этом предоставление (платежи, услуги и т.п.), осуществленное в пользу юридического лица, созданного в результате реорганизации, должниками, добросовестно полагавшимися на правопреемство на стороне кредитора, признается совершенным в пользу уполномоченного лица. Если за счет имущества (активов) одного из юридических лиц, участвовавших в реорганизации, исполнены обязанности другого из них, перешедшие к юридическому лицу, созданному в результате реорганизации, к отношениям указанных лиц применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения. Произведенные выплаты могут быть оспорены по заявлению лица, за счет средств которого они были произведены, если получатель исполнения знал или должен был знать о незаконности реорганизации;

- участники ранее существовавшего юридического лица признаются обладателями долей участия в нем в том размере, в котором доли принадлежали им до реорганизации, а при смене участников юридического лица в ходе такой реорганизации или по ее окончании доли участия участников ранее существовавшего юридического лица возвращаются им по правилам, предусмотренным **п. 3 ст. 65.2 ГК**.

2. Ликвидация юридического лица

Основные нормы, определяющие общий порядок ликвидации юридических лиц, содержатся в **ст. ст. 61 - 64.1 ГК**. В отдельных законах также содержатся нормы, касающиеся ликвидации юридических лиц конкретной организационно-правовой формы (Федеральные законы "**Об обществах с ограниченной ответственностью**", "**Об акционерных обществах**" и некоторые др.).

Ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Юридическое лицо может быть ликвидировано в следующих случаях:

- по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано;

- по решению суда, в случае признания государственной регистрации юридического лица недействительной, в том числе в связи с допущенными при его создании грубыми нарушениями закона, если эти нарушения носят неустрашимый характер; либо осуществления юридическим лицом деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо при отсутствии обязательного членства в саморегулируемой организации или необходимого в силу закона свидетельства о допуске к определенному виду работ, выданного саморегулируемой организацией; либо осуществления юридическим лицом деятельности, запрещенной законом, либо с нарушением **Конституции РФ**, либо с другими неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов; либо в случае систематического осуществления общественной организацией, благотворительным и иным фондом, религиозной организацией деятельности, противоречащей уставным

целям таких организаций; либо по иску учредителя (участника) юридического лица в случае невозможности достижения целей, ради которых оно создано, в том числе в случае, если осуществление деятельности юридического лица становится невозможным или существенно затрудняется, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о ликвидации юридического лица, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и сроки ликвидации в соответствии с законом. Если решение о ликвидации юридического лица принимается судом, то суд также решает вопрос о назначении лица, на которое могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Органы юридического лица (общее собрание, совет директоров, директор и т.п.) после назначения ликвидационной комиссии не вправе осуществлять управленческие функции, в том числе и функции по распоряжению имуществом юридического лица.

Основной задачей ликвидационной комиссии является удовлетворение требований кредиторов юридического лица в очередности, установленной гражданским законодательством (ст. 64 ГК). Если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица (кроме учреждений) денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица, на которое в соответствии с законом допускается обращение взыскания, с торгов, за исключением объектов стоимостью не более 100 тыс. руб. (согласно утвержденному промежуточному ликвидационному балансу), для продажи которых проведение торгов не требуется. При этом никакие другие способы отчуждения имущества (например, прекращение обязательств предоставлением взамен исполнения отступного, новация обязательств, вклады в совместную деятельность и т.п.) в соответствии с действующим законодательством недопустимы.

В случае недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица для удовлетворения требований кредиторов или при наличии признаков банкротства юридического лица ликвидационная комиссия обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением о банкротстве юридического лица, если такое юридическое лицо может быть признано несостоятельным (банкротом).

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или корпоративные права в отношении юридического лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительным документом юридического лица. Подобные сделки хотя и могут быть нотариально удостоверены, тем не менее встречаются в нотариальной практике крайне редко. В случае подобных обращений нотариусу необходимо удостовериться в полномочиях ликвидационной комиссии, в частности ее председателя. Если ликвидатор назначался решением суда, дополнительно проверять его полномочия нет необходимости.

В случаях, когда юридическое лицо ликвидируется по решению его учредителей (участников) либо по решению органа юридического лица, уполномоченного на это учредительными документами, при нотариальном удостоверении сделки нотариус должен оценить правомерность и обоснованность решения упомянутых лиц о ликвидации юридического лица (соответствует ли оно требованиям закона и устава юридического лица), правильность процедуры принятия решения (в частности, имелся ли при принятии решения о ликвидации необходимый для этого кворум), соблюдение порядка назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), полномочия ликвидационной комиссии (ликвидатора). В целях установления возможности передачи имущества учредителям (участникам) юридического лица следует удостовериться, что все требования кредиторов юридического лица удовлетворены. Это возможно путем оценки бухгалтерского баланса ликвидируемого юридического лица.

Федеральным [законом](#) N 99-ФЗ в ГК введена [ст. 64.2](#) о прекращении недействующего юридического лица, коим считается фактически прекратившее свою деятельность и подлежащее исключению из ЕГРЮЛ в порядке, установленном Федеральным [законом](#) о госрегистрации юридических лиц, юридическое лицо, которое в течение 12 месяцев, предшествующих его исключению из указанного Реестра, не представляло документы отчетности, предусмотренные законодательством РФ о налогах и сборах, и не осуществляло операций хотя бы по одному банковскому счету.

§ 9. Проверка законности сделки

Согласно [п. 1 ст. 163](#) ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном [Основами](#).

При этом нотариус должен проверить:

1) соблюдение общих правил совершения нотариального действия (установление личности, проверка правоспособности и дееспособности участников сделки, место совершения нотариального действия,

требования к документам, представленным для совершения нотариального действия, и др.);

2) соблюдение условий совершения конкретных сделок, предусмотренных действующим законодательством.

Так, при удостоверении договоров об отчуждении недвижимого имущества нотариус должен произвести анализ документов, свидетельствующих о наличии права собственности на отчуждаемое имущество, в необходимых случаях истребовать согласие супруга на отчуждение имущества, согласие органов опеки и попечительства, отказ от преимущественного права приобретения от сособственников и т.п.

Представляется, что при удостоверении односторонних сделок, связанных с распоряжением имуществом, доказывать нотариусу факт принадлежности имущества участники сделки не обязаны.

Доказательством тому является норма, содержащаяся в [абзаце первом ст. 1120 ГК](#): завещатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение о любом имуществе, в том числе о том, которое он может приобрести в будущем.

При удостоверении доверенностей на отчуждение имущества такое правило в законе отсутствует, однако применима аналогия закона. Доверенность предоставляет представителю только потенциальные полномочия, ею возможно и не воспользоваться. Кроме того, односторонней сделкой является не сама доверенность как документ, а **выдача** доверенности, т.е. передача ее представителю для реализации полномочий.

В соответствии со [ст. 55](#) Основ договоры отчуждения и залога имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество. При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариусом должны быть также истребованы документы о государственной регистрации прав на объект сделки и выписка из ЕГРП, в которой наряду с прочими сведениями отражается информация о наличии возможных арестов, ограничений и обременений права собственности. В отношении недвижимого имущества нотариусу также должна быть представлена техническая документация, характеризующая отчуждаемый объект (объект ипотеки). Как правило, таким документом является кадастровый паспорт объекта недвижимости.

В установленных законом случаях на совершение сделки требуется согласие третьих лиц, например, для совершения сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга ([п. 3 ст. 35 СК](#)).

При удостоверении любых сделок, влекущих уменьшение имущества граждан, не обладающих дееспособностью в полном объеме, нотариус обязан во исполнение нормы, изложенной в [п. 2 ст. 37 ГК](#), истребовать согласие органа опеки и попечительства. К сделкам, которые влекут либо могут повлечь уменьшение имущества подопечного, относятся:

- 1) отчуждение (купля-продажа, мена, обмен, дарение и т.п.) имущества;
- 2) сдача имущества внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог;
- 3) сделки, влекущие отказ от прав;
- 4) раздел имущества или выдел из него долей и др.

Согласно [п. 6 ст. 85](#) НК органы, уполномоченные совершать нотариальные действия, и нотариусы, осуществляющие частную практику, обязаны сообщать о нотариальном удостоверении договоров дарения в налоговые органы по месту своего нахождения не позднее пяти дней со дня соответствующего нотариального удостоверения договора.

В отношении иных сделок с имуществом, которое в соответствии с действующим законодательством облагается налогом (налогом на имущество физических лиц), нотариусу следует разъяснить участникам сделки о возможности представления собственником отчуждаемого имущества документов, свидетельствующих об отсутствии у него задолженности по налогообложению, однако истребование их не является обязательным и носит рекомендательный характер.

У нотариусов часто возникает вопрос о возможности определения долей при покупке супругами имущества в долевую собственность.

Условия о приобретении имущества супругами в долевую собственность будут являться правомерными лишь в случае нотариального удостоверения всего договора в целом. В соответствии со [ст. 33 СК](#) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

Таким образом, законодательством установлена презумпция: на все имущество, приобретенное супругами в период брака на совместные средства, распространяется режим общей совместной собственности. Единственным исключением из этого общего правила является возможность изменить законный режим имущества супругов и установить в отношении него договорный режим. Согласно [ст. 42 СК](#) супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности и установить в отношении совместно нажитого имущества режим долевой или раздельной собственности, как на все имущество супругов, так и на отдельные объекты собственности.

Указание в договоре купли-продажи факта приобретения супругами квартиры, как, впрочем, и любого другого имущества, в долевую собственность юридически ничтожно. Вместе с тем на основании [ст. 180 ГК](#) недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части. Правило названной [статьи](#) вполне применимо к обсуждаемому договору. Исключив условие о приобретении имущества в долевую собственность, следует расценивать договор заключенным по общим правилам, т.е. считать имущество приобретенным супругами в совместную собственность.

Вместе с тем, учитывая желание супругов приобрести имущество в долевую собственность, в определенных ситуациях можно воспользоваться правилом, содержащимся в [абзаце втором п. 1 ст. 42 СК](#): брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов. Включение соответствующего пункта в договор будет являться в таком случае элементом брачного договора, однако в целях недопущения в дальнейшем споров по поводу толкования этого факта и исключения ссылок на недостаточную юридическую осведомленность участников договора данное обстоятельство необходимо оговорить в договоре особо. При этом в договоре необходимо отразить, что при его заключении стороны руководствовались не только нормами [ГК](#) (общими положениями о собственности, о заключении сделок, о купле-продаже недвижимости и пр.), но и специальными нормами, установленными семейным законодательством, в частности вышеупомянутой [ст. 42 СК](#).

Заключение подобного договора не противоречит действующему гражданскому и семейному законодательству. В [п. 1 ст. 422 ГК](#) сформулировано правило, которое устанавливает соотношение между нормами договора и закона (иных правовых актов). Суть его в том, что договор должен соответствовать императивным нормам правовых актов. Это правило обеспечивается, в частности, нормой [ст. 168 ГК](#), которая устанавливает, что сделка (в том числе и договор), не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий. Императивных норм о запрете совершения указанных сделок не существует.

В практике такие договоры заключаются достаточно часто. Их принято называть смешанными, хотя это является неверным. Смешанный договор - это соглашение, которое содержит элементы различных договоров. К отношениям сторон в этом случае применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Классическим примером смешанного договора является договор аренды имущества с правом выкупа ([ст. 624 ГК](#)). Для этого договора характерен один субъектный состав и один имущественный объект, но при этом предметом договора являются отношения как по аренде, так и по купле-продаже.

При совершении договора купли-продажи, в котором покупатели-супруги определяют свое долевое участие в приобретаемом объекте, речь идет об ином, а именно о совершении двух разных договоров между разными субъектами:

- 1) первый - договор купли-продажи, сторонами которого являются продавец и покупатели-супруги;
- 2) второй - договор между супругами об изменении режима общей совместной собственности.

Как известно, понятие "договор" в гражданском праве имеет несколько значений:

- 1) под договором понимается соглашение, достигаемое участниками гражданских правоотношений (договор-сделка);
- 2) под договором понимается правоотношение, возникающее между участниками гражданских правоотношений в связи с заключением ими договора (договор-правоотношение);
- 3) под договором понимается документ, которым оформляются взаимоотношения сторон (договор-документ).

При совершении вышеупомянутого договора существенно последнее значение понятия "договор" - договор-документ. В данном случае в одном документе фиксируются два договора.

В гражданско-правовом обороте это далеко не единственный договор, когда в одном документе излагается содержание нескольких договоров. Например, подобным образом оформляются договоры между продавцом имущества, его покупателем и банком при условии приобретения имущества на заемные средства.

Следует отметить, что к отношениям по поводу договора-документа применимы нормы о форме и реквизитах документа.

С учетом этого при совершении договора купли-продажи с определением долевого участия супругов-покупателей нельзя забывать о норме, предусмотренной [п. 2 ст. 41 СК](#): брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Таким образом, включение имущества в договор купли-продажи, совершаемый в простой письменной форме, невозможно. Это условие будет считаться ненаписанным, и к режиму приобретенного супругами имущества будет применяться законный режим имущества супругов - режим совместной собственности.

Возможно ли оформление договора купли-продажи имущества, находящегося на территории Российской Федерации и принадлежащего гражданину Российской Федерации (резиденту Российской Федерации), в пользу лица, не являющегося гражданином Российской Федерации (нерезидента), с уплатой суммы договора

наличными деньгами?

В Свердловской области нотариусом был удостоверен договор купли-продажи, в соответствии с которым автотранспортное средство, принадлежащее гражданину Российской Федерации (резиденту Российской Федерации), было отчуждено в пользу гражданина Узбекистана (нерезидента), временно пребывающего на территории Свердловской области. Цена по договору уплачена до его подписания наличными деньгами.

Территориальное управление Федеральной службы финансово-бюджетного надзора Свердловской области по результатам проверки вынесло постановление о назначении административного наказания, которым привлекло российского резидента-продавца к административной ответственности за совершение незаконной валютной операции, выразившейся в осуществлении расчетов с нерезидентом в наличной форме по **ч. 1 ст. 15.25 КоАП**, указав, что в данном случае расчеты по договору должны были производиться в безналичном порядке.

Подобная практика существовала и в иных регионах Российской Федерации.

В соответствии с **п. 1 ст. 861 ГК** расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке.

Расчеты между юридическими лицами, а также расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, производятся в безналичном порядке. Расчеты между этими лицами могут производиться также наличными деньгами, если иное не установлено законом (**п. 2 ст. 861 ГК**).

Поскольку одной из сторон договора было лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации, при анализе сложившейся ситуации следует руководствоваться положениями Федерального закона от 10 декабря 2003 г. N 173-ФЗ "О валютном регулировании и валютном контроле" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о валютном регулировании).

В **ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании содержатся понятия "валюта", "резидент" и "нерезидент".

Валюта Российской Федерации - это:

1) денежные знаки в виде банкнот и монеты Банка России, находящиеся в обращении в качестве законного средства наличного платежа на территории Российской Федерации, а также изымаемые либо изъятые из обращения, но подлежащие обмену указанные денежные знаки;

2) средства на банковских счетах и в банковских вкладах.

Физическими лицами - резидентами являются (**подп. "а" и "б" п. 6 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании):

1) физические лица, являющиеся гражданами Российской Федерации, за исключением граждан Российской Федерации, признаваемых постоянно проживающими в иностранном государстве в соответствии с законодательством этого государства;

2) постоянно проживающие в Российской Федерации на основании вида на жительство, предусмотренного законодательством РФ, иностранные граждане и лица без гражданства.

Физическими лицами - нерезидентами являются (**подп. "а" п. 7 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании) физические лица, не являющиеся резидентами в соответствии с вышеназванными **подп. "а" и "б" п. 6 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании.

Таким образом, иностранные граждане, которых нельзя отнести к лицам, постоянно проживающим в Российской Федерации на основании вида на жительство, являются нерезидентами.

К валютным операциям в соответствии с **п. 9 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании относятся:

1) приобретение резидентом у резидента и отчуждение резидентом в пользу резидента валютных ценностей на законных основаниях, а также использование валютных ценностей в качестве средства платежа;

2) приобретение резидентом у нерезидента либо нерезидентом у резидента и отчуждение резидентом в пользу нерезидента либо нерезидентом в пользу резидента валютных ценностей, валюты Российской Федерации и внутренних ценных бумаг на законных основаниях, а также использование валютных ценностей, валюты Российской Федерации и внутренних ценных бумаг в качестве средства платежа;

3) приобретение нерезидентом у нерезидента и отчуждение нерезидентом в пользу нерезидента валютных ценностей, валюты Российской Федерации и внутренних ценных бумаг на законных основаниях, а также использование валютных ценностей, валюты Российской Федерации и внутренних ценных бумаг в качестве средства платежа;

4) ввоз на таможенную территорию Российской Федерации и вывоз с таможенной территории Российской Федерации валютных ценностей, валюты Российской Федерации и внутренних ценных бумаг;

5) перевод иностранной валюты, валюты Российской Федерации, внутренних и внешних ценных бумаг со счета, открытого за пределами территории Российской Федерации, на счет того же лица, открытый на территории Российской Федерации, и со счета, открытого на территории Российской Федерации, на счет того же лица, открытый за пределами территории Российской Федерации;

6) перевод нерезидентом валюты Российской Федерации, внутренних и внешних ценных бумаг со счета (с раздела счета), открытого на территории Российской Федерации, на счет (раздел счета) того же лица, открытый на территории Российской Федерации;

7) перевод валюты Российской Федерации со счета резидента, открытого за пределами территории Российской Федерации, на счет другого резидента, открытый на территории Российской Федерации, и со счета резидента, открытого на территории Российской Федерации, на счет другого резидента, открытый за пределами территории Российской Федерации;

8) перевод валюты Российской Федерации со счета резидента, открытого за пределами территории Российской Федерации, на счет другого резидента, открытый за пределами территории Российской Федерации;

9) перевод валюты Российской Федерации со счета резидента, открытого за пределами территории Российской Федерации, на счет того же резидента, открытый за пределами территории Российской Федерации.

Статья 6 Федерального закона о валютном регулировании устанавливает общее правило о том, что валютные операции между резидентами и нерезидентами осуществляются без ограничений, за исключением валютных операций, предусмотренных **ст. ст. 7, 8 и 11** указанного Федерального закона, в отношении которых ограничения касаются публичных интересов государства. Эти ограничения устанавливаются в целях:

- 1) предотвращения существенного сокращения золотовалютных резервов;
- 2) предотвращения резких колебаний курса валюты Российской Федерации;
- 3) для поддержания устойчивости платежного баланса Российской Федерации.

В настоящее время **ст. ст. 7 и 8** Федерального закона о валютном регулировании не действуют, а **ст. 11** не касается рассматриваемых правоотношений.

Помимо упомянутых статей следует учитывать также положения **ст. 9** Федерального закона о валютном регулировании, которая запрещает валютные операции между резидентами, за рядом исключений, названных в данной **статье**. Других прямых запретов на совершение валютных операций в указанном Федеральном законе не содержится. В частности, отсутствует запрет на осуществление расчетов наличными деньгами между резидентами и нерезидентами.

КоАП устанавливает ответственность (**ч. 1 ст. 15.25**) только за незаконные, т.е. запрещенные, валютные операции. При отсутствии такого обязательного признака административного правонарушения, как противоправность, отсутствует и событие административного правонарушения. Следовательно, совершение договора купли-продажи имущества между резидентом и нерезидентом с уплатой цены договора наличными деньгами не может повлечь ответственности участников договора.

Судебная практика. Такие же выводы были сделаны Высшим Арбитражным Судом РФ в ситуации со сходными обстоятельствами <1>.

<1> **Определение** Судебной коллегии Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 декабря 2007 г. N 15693/07.

Судебная коллегия Высшего Арбитражного Суда РФ, рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью "Читаэнергожилстрой" б/н о пересмотре в порядке надзора **Постановления** Четвертого арбитражного апелляционного суда от 4 мая 2007 г. и **Постановления** ФАС Восточно-Сибирского округа от 20 июля 2007 г. по делу N А78-5027/2006-С2-28/245 Арбитражного суда Читинской области, установила следующее.

Общество с ограниченной ответственностью "Читаэнергожилстрой" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Читинской области с заявлением о признании незаконным и отмене **Постановления** Территориального управления Федеральной службы финансово-бюджетного надзора в Читинской области (далее - управление) от 26 июля 2006 г. N ТУ ФС-06/00131, которым общество привлечено к административной ответственности в виде административного штрафа в сумме 1582714 руб. 50 коп.

Решением суда первой инстанции от 7 сентября 2006 г. заявленное требование удовлетворено.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 25 октября 2006 г. решение отменено, в удовлетворении заявления отказано.

ФАС Восточно-Сибирского округа **Постановлением** от 18 января 2007 г. **Постановление** суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением суда первой инстанции от 15 марта 2007 г. заявление удовлетворено.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 4 мая 2007 г. решение отменено, в удовлетворении заявления отказано.

ФАС Восточно-Сибирского округа **Постановлением** от 20 июля 2007 г. **Постановление** Четвертого арбитражного апелляционного суда оставил без изменения.

В заявлении о пересмотре в порядке надзора **Постановлений** судов апелляционной и кассационной инстанций от 4 мая 2007 г. и 20 июля 2007 г., поданном в Высший Арбитражный Суд РФ, общество просило их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

Рассмотрев заявление общества и представленные документы, изучив материалы указанного дела, Судебная коллегия установила наличие оснований для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ.

Оспариваемым постановлением общество привлечено к административной ответственности, предусмотренной **ч. 1 ст. 15.25** КоАП.

Как следует из постановления, в качестве объективной стороны состава административного правонарушения обществу вменено осуществление незаконной валютной операции, выразившейся в выдаче иностранным гражданам по расчетно-кассовым ордерам в период с 30 августа 2005 г. по 23 декабря 2005 г. из кассы общества заработной платы в валюте Российской Федерации в сумме 2110286 руб. По мнению управления, общество при совершении такой валютной операции допустило нарушение **ч. 2 ст. 14** Федерального закона о валютном регулировании, согласно которой расчеты при осуществлении валютных операций производятся юридическими лицами-резидентами через банковские счета в уполномоченных банках, порядок открытия и ведения которых устанавливается Центральным банком Российской Федерации.

Отменяя решение суда первой инстанции о признании незаконным и отмене названного постановления, суд апелляционной инстанции, а также суд кассационной инстанции, оставивший постановление суда апелляционной инстанции без изменения, сделали вывод о правомерности привлечения общества к административной ответственности исходя из того, что валютные операции, которые совершаются с нарушением установленного порядка, относятся к запрещенным валютным операциям.

Между тем, по мнению Судебной коллегии, данный вывод основан на неправильном толковании судами норм материального права.

Часть 1 ст. 15.25 КоАП предусматривает административную ответственность за осуществление незаконных валютных операций, т.е. осуществление валютных операций, запрещенных валютным законодательством Российской Федерации, или осуществление валютных операций с невыполнением установленных требований об использовании специального счета и требований о резервировании, а равно списание и (или) зачисление денежных средств, внутренних и внешних ценных бумаг со специального счета и на специальный счет с невыполнением установленного требования о резервировании.

В соответствии с **ч. 9 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании к валютным операциям относится отчуждение резидентом в пользу нерезидента валюты Российской Федерации валютных ценностей на законных основаниях, а также использование валюты Российской Федерации в качестве средства платежа.

Согласно **п. 1 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании валютой Российской Федерации признаются денежные знаки в виде банкнот и монеты Банка России, находящиеся в обращении в качестве законного средства платежа на территории Российской Федерации, средства на банковских счетах и в банковских вкладах.

Как следует из **п. п. 6 и 7 ч. 1 ст. 1** Федерального закона о валютном регулировании, иностранные граждане, которых нельзя отнести к лицам, постоянно проживающим в Российской Федерации на основании вида на жительство, предусмотренного законодательством РФ, являются нерезидентами, а юридические лица, созданные в соответствии с законодательством РФ - резидентами.

Таким образом, выдача обществом заработной платы иностранным гражданам в валюте РФ является валютной операцией.

Вместе с тем исходя из **ч. 1 ст. 15.25** КоАП под незаконными валютными операциями следует понимать как валютные операции, запрещенные валютным законодательством РФ, так и валютные операции, совершаемые с нарушением установленных требований об использовании специального счета и требований о резервировании, а равно списание и (или) зачисление денежных средств, внутренних и внешних ценных бумаг со специального счета и на специальный счет с невыполнением установленного требования о резервировании.

В валютном законодательстве РФ не содержится запрет на выдачу российским юридическим лицом заработной платы иностранным гражданам в валюте РФ. Исходя из **ст. 6** Федерального закона о валютном регулировании валютные операции между резидентами и нерезидентами осуществляются без ограничений, за исключением отдельных валютных операций, предусмотренных Федеральным **законом** о валютном регулировании, к которым названная операция не относится, в связи с чем она является операцией, разрешенной валютным законодательством.

Порядок осуществления такой валютной операции, а также требования об использовании специального счета при ее совершении также не установлены. В соответствии с **ч. 2 ст. 5** Федерального закона о валютном регулировании, если порядок осуществления валютных операций, порядок использования счетов (включая установление требования об использовании специального счета) не установлены органами валютного регулирования, валютные операции осуществляются без ограничений.

С учетом изложенного выдача иностранным гражданам российским юридическим лицом наличных денежных средств в валюте РФ в качестве заработной платы не может быть отнесена к категории незаконных валютных операций, совершение которых образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного **ч. 1 ст. 15.25** КоАП.

При таких обстоятельствах Постановления судов апелляционной и кассационной инстанций от 4 мая 2007 г. и **20 июля 2007 г.** не соответствуют закону и нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что согласно **п. 1 ст. 304** АПК является основанием для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ для пересмотра этих судебных актов в порядке надзора.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия определила передать в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ дело N А78-5027/2006-С2-28/245 Арбитражного суда Читинской области для пересмотра в порядке надзора **Постановления** Четвертого арбитражного апелляционного суда от 4 мая 2007 г. и **Постановления** ФАС Восточно-Сибирского округа от 20 июля 2007 г. по данному делу.

Вместе с тем следует отметить, что судебная практика по данному вопросу в различных регионах России складывается неоднозначно: решения выносятся диаметрально противоположные. Представляется, что нотариусы обязаны доводить до сведения участников сделок информацию о существовании этой проблемы и разъяснять правила о возможности расчетов в безналичном порядке.

В нотариальной практике очень актуален вопрос, могут ли участники договора (соглашения) установить, что деньги до выполнения каких-либо условий договора будут находиться на депозитном счете нотариуса (например, имущество продается с рассрочкой уплаты суммы договора).

В соответствии со **ст. 87** Основ нотариус в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ, принимает от должника в депозит денежные суммы и ценные бумаги.

Депозит в нотариальной практике - это передача на хранение денег или ценных бумаг, подлежащих по наступлении определенных условий возврату внесшему их лицу или передаче по его указанию другому лицу.

Согласно **ст. 327** ГК должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, если обязательство не может быть исполнено должником вследствие:

1) отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;

2) недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;

3) очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности, в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;

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

Внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса считается исполнением обязательства.

Существует мнение, что ни в каких иных ситуациях нотариус не вправе принять денежные средства по исполнению обязательств в депозит. Действительно, перечень оснований для передачи денег и ценных бумаг в депозит, установленный вышеупомянутой **статьей**, является закрытым. Однако **ст. 327** ГК определяет исчерпывающим образом лишь круг ситуаций, в которых речь идет исключительно о субъективном праве должника. Во всех названных в ней случаях должник, стремящийся к добросовестному исполнению обязательства, лишен такой возможности в силу неопределенности относительно кредитора, недобросовестного поведения кредитора (например, уклонение кредитора от получения денег), неадекватного его поведения (недееспособность кредитора), отсутствия кредитора в месте исполнения обязательства и т.п.

В перечисленных случаях присутствует юридическая либо фактическая невозможность исполнения обязательства непосредственно кредитору.

По нашему мнению, в иных случаях, в частности когда стороны договора установили возможность либо необходимость исполнения обязательства путем внесения денег в депозит нотариуса, нотариус должен принять деньги, причитающиеся кредитору в счет исполнения обязательства.

В соответствии со **ст. 309** ГК обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Запретов на избрание способа исполнения обязательства в гражданском законодательстве не установлено. Учитывая изложенное, стороны обязательства вправе избрать для себя любой не запрещенный законом способ его исполнения.

Следует упомянуть, что в настоящем параграфе назван лишь примерный перечень общих документов, истребуемых при совершении сделок с любыми видами имущества. Документы, необходимые для нотариального удостоверения отдельных видов сделок, и требования к ним будут определены в соответствующих последующих главах.

§ 10. Согласие на совершение сделок

Если на совершение сделки в силу закона требуется согласие третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, о своем согласии или об отказе в нем третье лицо или соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие (**п. 2 ст.**

157.1 ГК).

Термин "обращение" является новым только потому, что ранее его в законодательстве не имелось. Тем не менее в практике процедура обращения, разумеется, существовала, ибо любому согласию третьих лиц на совершение сделки предшествовало обращение к ним лица, которому такое согласие требовалось.

Несмотря на то что в указанной [статье](#) не определена форма обращения, по нашему мнению, оно может быть совершено устно или в письменной форме (простой или нотариальной). Наиболее часто обращение производится именно в устной форме. Так, если к нотариусу обратилось лицо, намеренное оформить согласие на сделку (например, супруга лица, продающего совместно нажитое недвижимое имущество), то из ситуации достоверно видно, что обращение имело место.

Обращение в письменной форме производится, как правило, в случаях, когда имеет место конфликт: лицо, согласие которого требуется на совершение сделки, уклоняется от получения обращения в устной форме.

В подобных случаях обращение может быть совершено как в простой письменной, так и в нотариальной форме. Кроме того, нотариус может дополнительно по желанию лица, совершившего обращение, оформить передачу его в порядке [ст. 86](#) Основ.

Согласно указанной [статье](#) нотариус передает заявления граждан, юридических лиц другим гражданам, юридическим лицам лично под расписку или пересылает по почте с обратным уведомлением. Заявления могут передаваться также с использованием телефакса, компьютерных сетей и иных технических средств. Расходы, связанные с использованием технических средств для передачи заявлений, оплачивает лицо, по просьбе которого совершается нотариальное действие.

По просьбе лица, подавшего заявление, ему выдается свидетельство о передаче заявления.

Такая процедура применима к передаче обращений, так как по сути обращение является тем же заявлением.

Понятие разумного срока применительно к получению согласия на совершение сделки, предусмотренное [ст. 157.1](#) ГК, является новым в законодательстве. Данное понятие относится к категории оценочных и зависит от ситуации, в которой совершается сделка. По нашему мнению, конкретизировать разумность срока - право самого лица, которому требуется согласие на совершение сделки от третьего лица или соответствующего органа. В любом случае в этот срок должно включаться время на доставку обращения и доставку ответа в зависимости от избранного способа передачи обращения, время на обдумывание ответа третьим лицом и т.п. Полагаем, что использование аналогии положения [ст. 250](#) ГК не противоречит законодательству, однако это правило не следует считать нормой. Необходимо иметь в виду, что 30-дневный либо десятидневный срок, установленный указанной [статьей](#), может быть как увеличен, так и сокращен.

В соответствии с [п. 3 ст. 157.1](#) ГК в предварительном согласии на совершение сделки должен быть определен предмет сделки, на совершение которой дается согласие. При последующем согласии (одобрении) должна быть указана сделка, на совершение которой дано согласие.

Необходимость указания в документе предмета сделки не является абсолютно новым положением для нотариусов. Подобные нормы существовали и ранее. Например:

1) обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно ([п. 2 ст. 572](#) ГК);

2) доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна ([п. 5 ст. 576](#) ГК) и др.

При удостоверении предварительных согласий на совершение сделки нотариусам необходимо индивидуализировать предмет сделки так, чтобы впоследствии не возникало разночтений этого документа. Так, при удостоверении согласия на отчуждение имущества не следует указывать в согласии признаки имущества, которые в силу тех или иных обстоятельств могут измениться с течением времени.

Например, при удостоверении согласия на продажу квартиры следует указать наименование объекта, местонахождение (адрес, возможно - кадастровый номер). Согласно [п. 4 ст. 157.1](#) ГК молчание не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом. Применима ли аналогия закона ([ст. 250](#) ГК)?

По нашему мнению, в данном случае провести аналогию со [ст. 250](#) ГК не представляется возможным. [Статья 250](#) ГК не содержит правил о согласии на совершение сделки. При отчуждении доли в праве общей собственности на имущество согласие собственников не требуется. Различны также правовые последствия заключения сделки, совершенной без предварительного согласия, и сделки, совершенной с нарушением преимущественного права покупки. Так, при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевого собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя ([п. 3 ст. 250](#) ГК).

Представляется, что если сделка, на совершение которой требуется согласие третьих лиц или соответствующих органов, совершается после введения в действие Федерального [закона](#) от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и в статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", такое согласие должно соответствовать требованиям [ст. 157.1](#)

ГК (в частности, в нем должен быть определен предмет сделки).

Это объясняется тем, что в алгоритме действий, необходимых для совершения сделки, согласие третьих лиц на ее совершение не является самостоятельным документом. Это документ, направленный на обеспечение беспорядности основной сделки. К заключению же основной сделки применимо законодательство, действующее на момент ее совершения.

Возможно ли отменить согласие, данное одним из супругов на отчуждение совместно нажитого имущества?

По поводу отмены согласия супруга на совершение другим супругом сделок по распоряжению совместно нажитым недвижимым имуществом существует мнение о невозможности такого действия ввиду отсутствия механизма его совершения. Данное мнение представляется необоснованным и неверным.

Согласно [ст. ст. 153 - 155](#) ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

По общему правилу односторонняя сделка создает права и обязанности лишь для того лица, которое ее совершило. Это понятно, поскольку субъекты гражданского права не могут своей волей вмешиваться в суверенную сферу других субъектов, по отношению к которым они не обладают какими-либо властными полномочиями. Однако из этого общего правила имеются исключения: в случаях, установленных законом или соглашением, односторонние сделки могут создавать обязанности для других лиц (например, завещательный отказ и возложение, в силу которых завещанием на наследников, принявших наследство, возлагается обязанность по выполнению определенных обязательств).

К односторонним сделкам относят выдачу доверенности ([ст. 185](#) ГК), отказ от исполнения договора ([ст. 450](#) ГК), удержание ([ст. 359](#) ГК), совершение завещания, объявление торгов в виде аукциона или конкурса и др.

По нашему мнению, согласие супруга на сделку с общим недвижимым имуществом ([ст. 35](#) СК) также относится к односторонним сделкам, так как содержание этого действия соответствует норме [ст. 153](#) ГК.

В соответствии со [ст. 156](#) ГК к односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах, но с определенным ограничением: если это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки.

[Статьей 452](#) ГК установлены специальные правила, относящиеся к форме соглашения об изменении (прекращении) договора. Такое соглашение должно быть облечено в ту же форму, что и договор. Так, если для заключения договора законом предусмотрены особые требования письменной формы (например, путем составления одного документа, подписанного сторонами), те же требования применяются и к соглашению о его изменении (прекращении). Если договор удостоверен нотариально, то соглашение о его изменении (расторжении) также подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Эти правила распространяются не только на договорные отношения. Поскольку применение указанной нормы не противоречит одностороннему характеру или существу сделки, то форма документа об отмене или изменении односторонней сделки должна соответствовать той форме, которая была установлена законом для совершения самой сделки.

В отношении некоторых односторонних сделок механизм их изменения или отмены регулируется специальными нормами.

Например, согласно [ст. 1130](#) ГК завещатель вправе отменить или изменить составленное им завещание в любое время после его совершения посредством нового завещания, а также посредством отмены или изменения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений.

Распоряжение об отмене завещания должно быть совершено в форме, установленной ГК для совершения завещания. Таким образом, в отношении отмены или изменения завещаний в законе назван документ, которым отменяется или изменяется завещание, а также определена процедура оформления этого документа.

По-иному в законодательстве решен вопрос об отмене доверенностей. Согласно [п. 2 ст. 188](#) ГК лицо, которому выдана доверенность, во всякое время может отказаться от полномочий, а лицо, выдавшее доверенность, может отменить доверенность или передоверие, за исключением безотзывной доверенности. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно. При этом механизм отмены доверенности в законе не определен. В сложившейся нотариальной практике отмена доверенности чаще всего производится посредством передачи через нотариуса заявления об отмене доверенности, хотя такой способ отмены доверенности не является единственным.

Согласие супруга на совершение другим супругом сделок по распоряжению совместно нажитым недвижимым имуществом является документом, предоставляющим другому супругу потенциальные полномочия по распоряжению имуществом, т.е. содержащиеся в согласии условия рассчитаны на совершение сделок в будущем. Дать согласие на совершение сделки в будущем - это право супруга, а не его обязанность. С учетом этого обстоятельства не должно возникать никаких сомнений, что данное супругом согласие на совершение

сделки может быть в любой момент отменено им, например, ввиду изменения каких-либо обстоятельств. Возможно также изменение содержания данного ранее согласия (например, ранее данное согласие предполагало возможность распоряжения имуществом на любых условиях по усмотрению другого супруга, а в измененном согласии установлены ограничения по цене отчуждаемого имущества).

Тот факт, что законом не определен механизм отмены или изменения согласия супруга, никоим образом не может повлечь за собой невозможность реализации самого субъективного права. Полагаем, что отмена согласия, удостоверенного нотариально, должна совершаться в той же форме, что и само согласие.

Судебная практика. Косвенно подтверждает это и судебная практика. Так, 12 марта 2007 года Ленинским районным судом г. Мурманска было рассмотрено гражданское дело о признании договора купли-продажи квартиры недействительным <1>. Истец А. в судебном заседании пояснил, что его супруга продала ответчикам квартиру, принадлежащую на праве общей совместной собственности. Изначально им было дано согласие на отчуждение данной квартиры, однако впоследствии он оформил распоряжение об отмене этого согласия, так как с супругой у него возникли спорные отношения, в том числе имущественного характера.

<1> Материалы предоставлены Мурманской областной нотариальной палатой.

Допрошенная в качестве свидетеля нотариус г. Мурманска С. пояснила суду, что сначала ею было нотариально удостоверено согласие истца А. на продажу квартиры, а затем распоряжение о его отмене, при этом ввиду отсутствия в законодательстве процедуры отмены нотариально удостоверенного согласия супруга на продажу совместно нажитого имущества она руководствовалась аналогией закона.

Судом распоряжение об отмене вышеуказанного согласия исследовалось наряду с другими доказательствами, сомнений у суда о возможности совершения подобного нотариального действия не возникло, что представляется вполне закономерным.

§ 11. Согласие на выезд несовершеннолетнего гражданина из Российской Федерации

В соответствии со **ст. 20** Федерального закона от 15 августа 1996 г. N 114-ФЗ "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о порядке выезда) несовершеннолетний гражданин Российской Федерации, как правило, выезжает из Российской Федерации совместно хотя бы с одним из родителей, усыновителей, опекунов или попечителей.

В этом случае согласие второго родителя не требуется. Несовершеннолетний гражданин должен иметь только заграничный паспорт.

Об этом свидетельствует **письмо** ФСБ России от 27 июня 2007 г. N 21/1/7/3, на основании которого в случае выезда из Российской Федерации несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации совместно с одним из родителей согласия на выезд ребенка за границу от второго родителя не требуется, если от него не поступало заявления о несогласии на выезд из Российской Федерации своих детей, оформленного в соответствии с положениями **Постановления** Правительства РФ от 12 мая 2003 г. N 273 "Об утверждении Правил подачи заявления о несогласии на выезд из Российской Федерации несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации" (с изм.).

В случае, если несовершеннолетний гражданин Российской Федерации выезжает из Российской Федерации без сопровождения, он должен иметь при себе кроме паспорта нотариально оформленное согласие родителей, усыновителей, опекунов или попечителей на выезд несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации с указанием срока выезда и государства (государств), которое (которые) он намерен посетить.

Организация выезда из Российской Федерации для отдыха и (или) оздоровления группы несовершеннолетних граждан Российской Федерации, оставшихся без попечения родителей и находящихся в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется юридическим лицом, отвечающим установленным требованиям, на основании разрешений на выезд из Российской Федерации каждого такого несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации, выданных органом опеки и попечительства, и договора об организации отдыха и (или) оздоровления таких несовершеннолетних граждан Российской Федерации, заключенного между юридическим лицом, органом опеки и попечительства и организацией для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Порядок выдачи органами опеки и попечительства разрешений на выезд из Российской Федерации несовершеннолетних граждан Российской Федерации, оставшихся без попечения родителей и находящихся в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, существенные условия договора об организации отдыха и (или) оздоровления таких несовершеннолетних граждан Российской Федерации, а также требования к юридическим лицам, выразившим намерение заключить указанный договор, устанавливаются Правительством РФ.

Согласно **ст. 21** Федерального закона о порядке выезда в случае, если один из родителей, усыновителей,

опекунов или попечителей заявит о своем несогласии на выезд из Российской Федерации несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации, вопрос о возможности его выезда из Российской Федерации разрешается в судебном порядке.

Порядок подачи заявления о несогласии на выезд из Российской Федерации несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Возможен ли выезд за границу без согласия законных представителей несовершеннолетних граждан Российской Федерации, у которых в силу [ст. 21](#) (вступление в зарегистрированный брак) или [ст. 27](#) ГК (эмансипация) возникла полная дееспособность?

В [ст. 20](#) Федерального закона о порядке выезда речь идет только о возрастной категории лиц (несовершеннолетие), формально вопрос въезда (выезда) несовершеннолетних граждан не связан с их дееспособностью. Однако, по нашему мнению, согласие на выезд за пределы Российской Федерации не требуется.

Согласно [п. 2 ст. 61](#) СК родительские права, предусмотренные [гл. 12](#) СК, прекращаются по достижении детьми возраста 18 лет (совершеннолетия), а также при вступлении несовершеннолетних детей в брак и в других установленных законом случаях приобретения детьми полной дееспособности до достижения ими совершеннолетия.

Как уже упоминалось, согласие законных представителей на выезд ребенка за границу Российской Федерации должно быть нотариально удостоверено.

При удостоверении согласия нотариус по общим правилам устанавливает личность законного представителя несовершеннолетнего гражданина, проверяет его дееспособность, а также основания представительства (свидетельство о рождении ребенка, опекуное удостоверение и т.п.).

В согласии на выезд должны содержаться:

- сведения о лице, давшем согласие на выезд (реквизиты документа, в соответствии с которым установлена его личность);
- сведения о несовершеннолетнем гражданине, выезжающем за пределы Российской Федерации (реквизиты его заграничного паспорта и свидетельства о рождении);
- сведения о лице, сопровождающем ребенка при выезде за границу (реквизиты его заграничного паспорта или указание на то, что ребенок выезжает без сопровождения);
- срок выезда ребенка за пределы Российской Федерации;
- государство, на выезд в которое дается согласие.

В практике работы нотариусов часто возникает вопрос, возможна ли выдача согласия законного представителя для выезда на неопределенный срок либо до совершеннолетия ребенка.

Полагаем, что в первом случае срок выезда считается неуказанным, существенное условие в согласии не определено и при пересечении границы у ребенка возникнут проблемы.

Вместе с тем необязательно указывать в согласии срок одной конкретной поездки ребенка. В [ст. 20](#) Федерального закона о порядке выезда не содержится таких ограничений. В соответствии с [абзацем вторым ст. 190](#) ГК срок может определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить, например совершеннолетие ребенка.

Согласие может быть дано на посещение как одной страны, так и нескольких по усмотрению законного представителя ребенка. Однако в этом случае следует учитывать особенности въезда в отдельные страны (так, к примеру, для выезда в Королевство Испания в согласии на выезд наряду с общими сведениями должны быть указаны название отеля, в котором будут проживать выезжающие лица, и номер его телефона). Если по требованию законного представителя несовершеннолетнего гражданина согласие дается на выезд в несколько стран, нотариусу целесообразно получить от законного представителя соответствующее письменное заявление, из которого следует, что особенности выезда в отдельные страны ему нотариусом разъяснены и что выданное согласие может не носить принцип универсальности.

Следует отметить, что нередко приходится встречать нотариально удостоверенные согласия, в которых название страны, в которую осуществляется выезд, не соответствует ее официальному наименованию ("на Кипр", "в Белоруссию", "в Испанию", "на Гоа" и т.п.). Такие формулировки не только политически некорректны по отношению к суверенным государствам, но и просто безграмотны.

При указании названия страны необходимо пользоваться Общероссийским [классификатором](#) стран мира ОК (МК (ИСО 3166) 004-97) 025-2001 (ОКСМ) (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 14 декабря 2001 г. N 529-ст) (с изм. и доп.).

Примерный образец согласия родителей на выезд ребенка за пределы Российской Федерации <1>

В соответствующие компетентные органы

Савиной Алены Игоревны, гражданки Российской Федерации, 7 октября 1985 года рождения, место рождения: город Березовский Свердловской области, пол - женский, паспорт 6506 905003, выдан ОВД города Березовский Свердловской области 14 июля 2006 года, код подразделения 662-017, зарегистрированной по месту пребывания по адресу: РФ, Свердловская область, город Березовский, улица Брусницына, дом N 2, кв. 60,

Савина Алексея Александровича, гражданина Российской Федерации, 9 мая 1986 года рождения, место рождения: город Березовский Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6509 736281, выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в городе Березовском 31 июля 2009 года, код подразделения 660-035, зарегистрированного по месту пребывания по адресу: РФ, Свердловская область, город Березовский, улица Анучина, дом N 5, кв. 46,

<1> Имена, фамилии и названия физических и юридических лиц и сведения о них, приведенные в образцах, здесь и далее вымышленные.

СОГЛАСИЕ НА ВРЕМЕННЫЙ ВЫЕЗД НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО РЕБЕНКА ЗА ГРАНИЦУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Город Березовский Свердловская область Российская Федерация.
Двадцать второе октября две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Савина Алена Игоревна и Савин Алексей Александрович, даем свое согласие на временный выезд нашего несовершеннолетнего сына Савина Данила Алексеевича, гражданина Российской Федерации, 9 сентября 2009 года рождения, место рождения: город Березовский Свердловской области, пол - мужской, свидетельство о рождении II-АИ N 809050, выдано ОЗАГС города Березовского Свердловской области 23 сентября 2009 года, зарегистрированного по месту пребывания по адресу: РФ, Свердловская область, город Березовский, улица Брусницына, дом N 60,

за пределы Российской Федерации в поездку в Арабскую Республику Египет, Венгерскую Республику, Греческую Республику, Объединенные Арабские Эмираты, Республику Кипр, Турецкую Республику, а также страны Шенгенского соглашения сроком с двадцать второго октября две тысячи четырнадцатого года по двадцать второе октября две тысячи семнадцатого года

в сопровождении гражданина Российской Федерации Степанова Андрея Ивановича, гражданина Российской Федерации, 28 мая 1958 года рождения, место рождения: пос. Калиново Невьянского района, пол - мужской, паспорт 6513 682400, выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в городе Березовском 16 октября 2013 года, код подразделения 660-035, зарегистрированного по месту пребывания по адресу: РФ, Свердловская область, город Березовский, улица Брусницына, дом N 2, кв. 60.

Нам известно, что в соответствии со [статьей 22](#) Федерального закона от 15 августа 1996 года N 114-ФЗ "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" ответственность за жизнь и здоровье сына, защиту его прав и законных интересов за пределами территории Российской Федерации несет сопровождающий сына за границу Российской Федерации.

Задержка или усыновление нашего сына за границей Российской Федерации не предусматриваются.

Настоящее согласие зачитано нотариусом вслух.

Подписи:

§ 12. Изменение и расторжение договора

В соответствии со [ст. 450](#) ГК изменение и расторжение договора возможны только по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством или договором.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом (например, отказ от исполнения договора дарения, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни) или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, то договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения об изменении договора или его расторжении, договор может быть расторгнут или изменен по решению суда.

Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное ([ст. 452](#) ГК). При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

При расторжении договора как в добровольном, так и в судебном порядке продавцу (дарителю и т.п.) по его требованию нотариусом возвращается правоустанавливающий документ на имущество, имевшийся у него до оформления расторгнутого договора. Государственная пошлина (тариф), взысканная за удостоверение договора, при расторжении договора возврату не подлежит.

В нотариальной практике часто возникают вопросы о возможности расторжения договоров, условия которых уже исполнены сторонами. Поскольку в соответствии с нормами гражданского законодательства расторжение договора - это досрочное прекращение действия договора, к нему применимы нормы, регулирующие прекращение обязательств. Согласно [ст. 408](#) ГК надлежащее исполнение сторонами обязательств по договору прекращает обязательства. Надлежащее исполнение сторонами договора условий договора прекращает действие договора, следовательно, после выполнения обязательств в полном объеме нельзя ставить вопрос о досрочном прекращении договора, т.е. о его расторжении.

Если в соответствии с условиями договора недвижимое имущество передано приобретателю, деньги за него уплачены полностью в соответствии с условиями договора, стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу, составлен передаточный акт или иной документ о передаче недвижимого имущества, а сам договор (в отношении жилых помещений) либо переход прав по нему (в отношении любого иного недвижимого имущества) зарегистрирован в органах государственной регистрации, расторгнут такой договор быть не может. При намерении участников договора вернуться к первоначальному положению (возвратить соответственно имущество и деньги) им следует заключать новый договор, к примеру договор купли-продажи.

До исполнения всех условий договора (до уплаты всей причитающейся по договору суммы денег, до передачи имущества, до государственной регистрации договора либо перехода прав по договору) сторонами по их взаимному согласию договор может быть изменен или расторгнут. Так, не существует препятствий для расторжения по соглашению сторон договора пожизненной ренты, пожизненного содержания с иждивением, договора, по которому имущество продано с рассрочкой уплаты причитающейся суммы, и т.п.

§ 13. Количество экземпляров документов,
в которых излагается содержание сделки.
Выдача дубликатов документов

В соответствии со [ст. 44.1](#) Основ нотариально удостоверяемые договоры выдаются участникам договора в количестве экземпляров, соответствующем числу его участников. Нотариально удостоверенные односторонние сделки, а также нотариальные свидетельства выдаются в одном экземпляре.

Нотариусы при совершении нотариального действия оставляют в делах нотариальной конторы один экземпляр нотариально удостоверенных завещаний, договоров, нотариальных свидетельств и исполнительных надписей. По усмотрению нотариуса может быть оставлен в делах нотариальной конторы один экземпляр других нотариально удостоверяемых сделок.

В частности, экземпляры любых видов доверенностей и целого ряда сделок не подлежат обязательному

оставлению в делах нотариуса. При этом следует помнить, что документ, экземпляр которого не остается в делах нотариальной конторы, должен быть подробно описан в реестре регистрации нотариальных действий. Однако даже в этом случае нотариус не вправе впоследствии выдать дубликат удостоверенного документа, утраченного лицом, которое совершало нотариальное действие либо по поручению которого совершалось нотариальное действие. Если экземпляр документа не хранился в делах нотариальной конторы, нотариус по просьбе указанных лиц может выдать только справку о совершенном нотариальном действии либо выписку из реестра регистрации нотариальных действий.

Сложившаяся нотариальная практика свидетельствует о том, что многие нотариусы используют возможность оставления на хранение одного экземпляра документа и в тех случаях, когда законодательством это не предусмотрено. Преимущества подобной практики несомненны: в дальнейшем в случае утраты участниками нотариального действия оригинала документа по их заявлению может быть выдан его дубликат.

На основании [ст. 52 Основ](#) в случае утраты лицом, от имени или по поручению которого совершалось соответствующее нотариальное действие, документа, выражающего содержание нотариально удостоверенной сделки, или нотариального свидетельства, экземпляр которых хранится в делах нотариальной конторы в соответствии с [частью второй ст. 44.1 Основ](#), по заявлению в письменной форме такого лица, его представителя или правопреемника выдается дубликат утраченного документа. Дубликат нотариально удостоверенного завещания после смерти завещателя может быть выдан любому из указанных в завещании наследников или отчуждателя, а также исполнителю завещания. Дубликат договора, на основании которого построены или приобретены прежним собственником здание, строение, может быть выдан лицу, подтвердившему свое право собственности на соответствующие здание, строение.

Выдача дубликатов документов производится с соблюдением требований [ст. 5](#) (соблюдение тайны совершения нотариальных действий) и [ст. 50](#) (регистрация нотариальных действий в реестре) Основ.

Вправе ли нотариус выдать дубликат свидетельства о праве на наследство наследнику, если подлинный экземпляр свидетельства выдавался не ему, а другому наследнику, при этом свидетельством удостоверены наследственные права обоих наследников?

На основании [ст. 60 Основ](#) количество экземпляров нотариально удостоверяемых документов не является произвольным. Оно определяется лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, но не может превышать количество сторон, участвующих в сделке. Однако завещания и договоры о залоге имущества, отчуждении недвижимого имущества представляются нотариусу не менее чем в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариальной конторы.

В соответствии со [ст. 71 Основ](#) свидетельство о праве на наследство выдается наследникам, принявшим наследство, в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности - в зависимости от их желания.

Если свидетельство о праве на наследство было выдано каждому наследнику в отдельности, то проблем с получением дубликата свидетельства, естественно, не возникает.

Если же свидетельство выдавалось всем наследникам вместе, то на первый взгляд дубликат свидетельства можно выдать только тому лицу, которому был выдан подлинный экземпляр свидетельства. Такая позиция, хотя она и не противоречит [Основам](#), вряд ли может быть признана правильной. В этом плане следует упомянуть и об известном архаизме отдельных норм [Основ](#).

Слепое использование правила, содержащегося в [ст. 52 Основ](#), приводит к ситуациям, при которых наследник, не получивший подлинного экземпляра свидетельства о праве на наследство, не может реализовать свои правомочия собственника. К примеру, отношения между наследниками испортились, и обладатель подлинного документа удерживает его у себя, препятствуя отчуждению сособственником доли в праве общей собственности на имущество.

По нашему мнению, понятие "утраченный документ" следует толковать несколько шире, чем просто потеря документа или его уничтожение. Удержание документа другим лицом влечет для наследника те же последствия, что и физическая утрата документа.

Следует отметить, что таким образом следует и судебная практика. Все представленные в Центр нотариальных исследований судебные решения по данному вопросу <1> сводились к тому, что суд обязывал нотариусов выдать в подобных ситуациях дубликат свидетельства о праве на наследство.

<1> См.: Судебная практика и нотариат / Авт.-сост. Е.Ю. Юшкова. М.: Статут, 2015.

В соответствии со [ст. 50 Основ](#) выдача дубликата регистрируется в реестре регистрации нотариальных действий.

Глава 8. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ОБ ОТЧУЖДЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

§ 1. Понятие недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять его и уплатить за него определенную денежную сумму.

По договору мены недвижимости каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны какое-либо имущество, причем недвижимое имущество должно являться предметом передачи хотя бы одной из сторон.

По договору дарения даритель передает или обязуется передать одаряемому в собственность недвижимое имущество безвозмездно.

В законодательстве нашей страны долгое время отсутствовало понятие недвижимости. Практически до 1990-х гг. на праве собственности из всех видов недвижимого имущества, давно известных за рубежом, российским гражданам принадлежали только жилые дома. В настоящее время с развитием многообразия форм собственности ситуация кардинально изменилась, сейчас сделки с недвижимым имуществом являются самым распространенным и традиционным видом нотариальных действий.

Расширение рынка жилья повлекло значительные изменения в гражданском законодательстве и привело к появлению в нем нового института - института недвижимости. В соответствии с [п. 1 ст. 130 ГК](#) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Как видно, в [ст. 130 ГК](#) содержится лишь примерный, не исчерпывающий перечень недвижимости. Следует иметь в виду, что к недвижимому имуществу относятся все разновидности перечисленных объектов. Так, любые здания, как жилые, так и нежилые, относятся к недвижимому имуществу, при этом не имеет значения целевое и хозяйственное назначение нежилых зданий. При этом к недвижимому имуществу относятся не только сами здания, но и части зданий (квартиры и комнаты в жилых домах, помещения в нежилых зданиях и др.).

Не имеет значения также хозяйственное назначение сооружений, однако при отнесении последних к категории недвижимого имущества следует руководствоваться основным принципом понятия "недвижимость": перемещение их должно быть невозможно без несоразмерного ущерба назначению объекта. В частности, нельзя отнести к недвижимому имуществу такие сооружения, как металлические гаражи, сборно-разборные киоски и павильоны, и т.п.

Недвижимостью являются имущественные комплексы, а также перечисленные объекты, входящие в состав предприятий как имущественных комплексов.

К недвижимости согласно [ст. 132 ГК](#) относится предприятие в целом как имущественный комплекс. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права.

Из упомянутых объектов недвижимого имущества в нотариальной практике наиболее часто совершаются сделки с жильем: жилыми домами, квартирами, комнатами в квартирах. Особым объектом недвижимости является квартира в многоквартирном доме. Отличительной особенностью такой квартиры является то, что ее собственнику наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Появившийся в законодательстве институт недвижимости потребовал принципиально новых форм регулирования со стороны государства, одной из которых явилась государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с [ГК](#). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

На основании [ст. 131 ГК](#) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и

сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных **ГК** и иными законами.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с **ГК** Федеральным **законом** о госрегистрации прав.

Государственная регистрация прав на недвижимость производится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным **законом** о госрегистрации прав системе записей о правах по каждому объекту недвижимого имущества в ЕГРП.

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, а также ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после введения в действие Федерального **закона** о госрегистрации прав. Права на недвижимое имущество, существовавшие до момента вступления в силу указанного Федерального **закона**, являются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав производится по желанию их правообладателей.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

В свою очередь в условиях действия нового **ГК**, Федерального **закона** о госрегистрации прав, а также **Правил** ведения ЕГРП к оформлению сделок с недвижимым имуществом, в частности к их содержанию, стали предъявляться значительно более высокие требования, чем раньше. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество, представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать всю информацию, необходимую для оформления прав на объекты недвижимого имущества в ЕГРП. В связи с этим тексты договоров об отчуждении недвижимости становятся все более объемными и обстоятельными, в них отражаются условия и факты, которые ранее никогда не включались в текст сделок.

Все сведения, которые должны содержаться в договоре об отчуждении недвижимого имущества, можно условно разделить на общие (должны содержаться в тексте любого договора, объектом которого является недвижимое имущество) и специальные (характерны для конкретного вида сделок с учетом индивидуальных требований участников сделки).

§ 2. Общие сведения, которые должны содержаться в тексте сделки

В соответствии с **Правилами** ведения ЕГРП в ЕГРП должен вноситься ряд необходимых сведений, которые следует отражать и в нотариальных документах, представляемых на государственную регистрацию.

Правила ведения ЕГРП утверждены Приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. N 765 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме". Указанные **Правила** введены в действие с 1 января 2015 г. и устанавливают:

- структуру, состав записей ЕГРП о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними, об изменении сведений, содержащихся в ранее внесенных в ЕГРП записях, порядок внесения записей в ЕГРП;

- особенности внесения записей в ЕГРП о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на отдельные объекты недвижимого имущества и сделок с ними, а также внесения в ЕГРП записей о государственной регистрации отдельных видов прав, ограничений (обременений) прав, сделок;

- состав номера государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, сделок с ними (далее - номер регистрации).

Ведение ЕГРП осуществляют:

- федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - федеральный орган в области государственной регистрации; орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного округа (линейные сооружения - объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами), и сделок с ними, а также на иные объекты недвижимого имущества в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- территориальные органы федерального органа в области государственной регистрации (далее - территориальные органы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории соответствующего регистрационного округа, и сделок с ними, а также на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории иных регистрационных округов, и сделок с ними, в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

На основании решений федерального органа в области государственной регистрации ведение ЕГРП при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории соответствующего регистрационного округа, и сделок с ними может осуществлять подведомственное ему государственное бюджетное учреждение (далее также - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав).

В настоящее время в большинстве субъектов РФ созданы и функционируют управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующей области (краю).

1. Сведения об участниках сделки (правообладателях)

В соответствии с п. 17 Правил ведения ЕГРП о правообладателе, лице, права которого ограничиваются (обременяются), лице, в пользу которого права ограничиваются (обременяются), стороне сделки в записях ЕГРП указываются:

- в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, а для лиц, которым в установленном порядке страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования не присвоен, также указываются наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой;

- в отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы иностранного гражданина должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

- в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, - фамилия, имя и отчество (отчество при наличии), дата и место рождения, слова "лицо без гражданства", наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. При этом документы постоянно проживающего (преимущественно пребывающего) в иностранном государстве лица без гражданства должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

- в отношении российского юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории Российской Федерации, органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

- в отношении иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на

территории иностранного государства, - полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, наименование регистрирующего органа, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации), при наличии также идентификационный номер налогоплательщика. При этом документы иностранного юридического лица, в том числе международной организации, созданной на территории иностранного государства, должны быть представлены на государственном (официальном) языке соответствующего государства с переводом на русский язык и надлежащим образом удостоверены;

- в отношении Российской Федерации - слова "Российская Федерация";

- в отношении субъекта РФ - полное наименование субъекта РФ;

- в отношении муниципального образования - полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

- в отношении иностранного государства - полное наименование иностранного государства.

В отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в записях ЕГРП также указываются почтовый адрес и при наличии адрес электронной почты, по которым им в случаях, установленных законодательством РФ, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен направить соответствующие уведомления (сообщения).

Согласно [п. 18](#) Правил ведения ЕГРП в сведениях о субъектах права (сторонах сделок) записей ЕГРП о государственной регистрации сделок, совершаемых законными представителями несовершеннолетних в возрасте до 14 лет, а также законными представителями физических лиц, признанных вступившим в законную силу решением суда недееспособными, указываются:

- сведения о несовершеннолетнем или лице, признанном решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных [п. 17](#) Правил ведения ЕГРП;

- слова ", от имени которого действует";

- сведения о совершившем(-их) сделку законном(-ых) представителе(-ях) несовершеннолетнего или лица, признанного решением суда недееспособным, в объеме сведений, предусмотренных [п. 17](#) Правил ведения ЕГРП.

В случаях, если управление недвижимым имуществом подопечного осуществляется на основании договора о доверительном управлении таким имуществом, заключенного органом опеки и попечительства, в сведениях ЕГРП, в которые вносятся данные о лице, совершившем сделку, указываются предусмотренные [п. 18](#) Правил ведения ЕГРП сведения об управляющем, определенном органом опеки и попечительства и действующем на основании договора о доверительном управлении имуществом.

2. Описание объекта недвижимости

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости.

В соответствии с [Правилами](#) ведения ЕГРП недвижимое имущество разграничивается на следующие виды:

- земельный участок (в том числе лесной участок);

- нежилое здание, строение (в том числе строение с правом регистрации проживания в нем);

- жилой дом (в том числе объект индивидуального жилищного строительства);

- сооружение;

- жилое помещение в многоквартирном доме (квартира, комната в коммунальной квартире);

- нежилое помещение в здании (в том числе в многоквартирном доме) или сооружении;

- объект незавершенного строительства;

- участок недр;

- предприятие;

- единый недвижимый комплекс;

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости.

Согласно [ст. 5](#) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о госкадастре) каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет кадастровый номер.

Кадастровый номер - это неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые

районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным **законом** о госкадастре кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству РФ действия с которым (преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (образование объекта недвижимости);

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

5.1) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

5.2) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);

8) сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в ЕГРП;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

10) **утратил силу**;

11) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

12) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

13) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

14) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

15) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

16) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

17) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

18) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

19) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

- 20) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- 21) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;
- 23) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- 24) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование;
- 25) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- 26) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- 27) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- 28) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- 29) наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования;
- 30) сведения о включении объекта недвижимости в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

3. Сведения о праве собственности и об иных вещных правах

В тексте договора об отчуждении недвижимого имущества должен быть указан вид права на объект недвижимости в соответствии с правоустанавливающими (правоподтверждающими) документами со ссылкой на эти документы (наименование документа, когда и кем выдан либо удостоверен документ, а также когда и где он зарегистрирован).

Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то в документе указываются соответствующие размеры долей.

При характеристике объекта недвижимости в тексте сделки должен быть указан документ, в котором содержится данная информация (кадастровый паспорт).

В тексте представленного на регистрацию документа должны содержаться сведения об имеющихся ограничениях (обременениях) объекта недвижимости (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде и др.). При этом должны быть указаны содержание ограничения, срок его действия, названо лицо, в пользу которого ограничиваются права.

При записи о сервитуте указываются объект и условия сервитута, дата его начала и окончания (либо его продолжительность), сведения о физическом или юридическом лице или объекте, для которого установлено право ограниченного пользования, либо указание того, что сервитут является публичным.

В необходимых случаях в документе, представляемом на регистрацию, должны быть указаны соответствующие условия сделки, при выполнении которых право может возникнуть или прекратиться.

§ 3. Основные правила оформления договоров об отчуждении недвижимого имущества

1. Требования к правоустанавливающим документам

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус по правоустанавливающим документам проверяет принадлежность этого имущества собственнику. Ссылка на правоустанавливающие документы обязательна в договоре. В настоящее время не существует и не может существовать какого-либо даже приблизительного перечня документов, которые могут быть приняты в качестве правоустанавливающих. Гражданские права, в том числе и право собственности, могут вытекать из любых договоров и иных сделок,

предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Так, помимо традиционных правоустанавливающих (либо правоподтверждающих) документов, каковыми являются договоры купли-продажи, мены, дарения, свидетельства о праве собственности и свидетельства о праве на наследство и ряд других, правоустанавливающими документами на недвижимое имущество могут являться достаточно редкие документы, например:

- соглашение об уплате алиментов, когда в счет причитающихся алиментов алиментобязанное лицо передало в собственность лица, имеющего право на получение алиментов, недвижимое имущество;

- соглашение об отступном, согласно которому какое-либо гражданско-правовое обязательство прекращается предоставлением взамен исполнения должником в собственность кредитора недвижимого имущества;

- договор передачи недвижимого имущества в собственность в счет причитающейся участнику общества с ограниченной ответственностью доли в уставном капитале общества в связи с выходом его из этого общества;

- исполненный договор аренды недвижимого имущества с правом его выкупа и многие другие.

Удостоверение договора об отчуждении недвижимого имущества без правоустанавливающего (правоподтверждающего) документа недопустимо.

Помимо правоустанавливающих документов для оформления договора нотариусу должны быть также представлены документы о государственной регистрации объекта недвижимости, выданные органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с действующим законодательством договоры об отчуждении любого недвижимого имущества не подлежат государственной регистрации.

Государственной регистрации подлежит только вещное право, например право собственности (переход права) с выдачей свидетельства о государственной регистрации. Подобный порядок регистрации распространяется на все вещные права, названные в [ст. 216 ГК](#), в том числе и на случаи перехода права собственности и других прав в результате сделок и иных актов, даже если на необходимость государственной регистрации перехода прав по ним в законе прямо не указано. К таким случаям возможно отнести:

- приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество ([ст. 219 ГК](#));

- приобретение права собственности членами жилищных, жилищно-строительных, гаражно-строительных, дачно-строительных кооперативов, полностью внесшими паевой взнос ([п. 4 ст. 218 ГК](#));

- решения суда о признании права собственности на недвижимое имущество, об определении доли в праве собственности на недвижимое имущество, о разделе общего имущества супругов и т.п.;

- свидетельства о праве на наследство, выданные нотариусом;

- свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (в том числе пережившего супруга), выданные нотариусом;

- соглашения о разделе общего имущества супругов;

- соглашения об определении долей в праве общей совместной собственности или о перераспределении долей в долевой собственности на недвижимое имущество;

- брачные договоры, если их предметом является передача недвижимого имущества;

- соглашения об уплате алиментов, если в качестве алиментов передается в собственность недвижимое имущество;

- раздел имущества, находящегося в долевой собственности ([ст. 252 ГК](#));

- выдел доли в уставном капитале юридического лица в виде недвижимого имущества, а также внесение недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал;

- переход прав на недвижимое имущество в случае реорганизации юридического лица ([ст. 58 ГК](#));

- передача недвижимого имущества в собственность путем заключения соглашения об отступном;

- переход права собственности по исполненному договору аренды недвижимого имущества с правом выкупа его арендатором;

- иные предусмотренные законом случаи возникновения права собственности.

2. Отчуждение недвижимости, находящейся в общей совместной собственности супругов

Договор купли-продажи недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака и являющегося общей совместной собственностью супругов, удостоверяется при наличии согласия супруга продавца недвижимого имущества на продажу (мену) этого имущества. В соответствии с [п. 3 ст. 35 СК](#) такое согласие должно быть нотариально удостоверено ^{<1>}. Если такое согласие отсутствует либо нарушена форма его выражения, сделка может быть признана недействительной. В текст договора возможно включить указание о том, когда и кем нотариально удостоверено такое согласие.

^{<1>} См. о согласиях на совершение сделок [§ 10 гл. 7](#) Настольной книги.

Текст согласия может быть различным. Супруг продавца может выразить согласие на продажу недвижимого имущества, являющегося общей совместной собственностью, на условиях и за цену по усмотрению самого супруга-продавца. Вместе с тем согласие на продажу совместно нажитого имущества может быть дано супругом продавца и на более конкретных условиях. Например, супруг может установить минимальную цену, за которую возможно продать имущество, и порядок получения денежной суммы, установленной в качестве цены (к примеру, единовременная ее уплата до подписания договора и недопустимость рассрочки платежей), может указать персонального покупателя, предложить свои требования к оформлению передачи отчуждаемого имущества и т.п. В подобных случаях нотариус должен проверить исполнение названных супругом продавца условий совершения сделки. Следует упомянуть, что в соответствии с п. 3 ст. 157.1 ГК в предварительном согласии на совершение сделки должен быть определен предмет сделки, на совершение которой дается согласие.

Не требуется согласие супруга на продажу недвижимого имущества, являющегося раздельной собственностью супругов. К собственности каждого из супругов в соответствии со ст. 256 ГК относится имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования. **Статья 36 СК** добавляет еще одну разновидность оснований возникновения раздельной собственности супругов на имущество, приобретенное хотя бы и в период брака: получение одним из супругов имущества по иным безвозмездным сделкам. Наиболее распространенным видом безвозмездных сделок в настоящее время является передача жилых помещений в собственность одного из них в результате приватизации. Приватизация жилья - это своего рода дар государства гражданину, поэтому право общей совместной собственности у супругов при приватизации жилого помещения одним из них возникать не может и на отчуждение жилых помещений, приватизированных в собственность одного из супругов, согласие второго супруга не требуется. Исключением из этого правила является только отчуждение жилых помещений, хотя и полученных в собственность одного из супругов в результате приватизации, но по возмездному договору. Как известно, на начальном этапе приватизации не все жилье передавалось гражданам, проживающим в нем, бесплатно. До 1 января 1993 г. приватизация проводилась с учетом определенной площади занимаемых гражданами жилых помещений в расчете на каждого члена семьи, и какая-то, хотя и незначительная, часть договоров передачи жилых помещений в собственность производилась с денежной доплатой. В этом случае на основании договора приватизации жилого помещения у супругов возникает право общей совместной собственности на него, причем независимо от размера произведенной доплаты. На отчуждение таких жилых помещений требуется согласие второго супруга.

Следует помнить, что имущество каждого из супругов, приобретенное ими до брака или полученное по безвозмездным сделкам, может быть признано их общей совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества либо труда каждого из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция и т.п.). Чаще всего нотариусу об этом просто не бывает известно. Однако возможны случаи, когда вывод о значительных вложениях, существенно увеличивших стоимость отчуждаемого недвижимого имущества, нотариус может сделать уже на основании предъявленных ему документов. К примеру, нотариусу представлены документы о праве собственности на жилой дом, приобретенный одним из супругов до брака. Однако из документов о технической инвентаризации дома (например, технического паспорта на дом) видно, что дом в период брака существенно перестроен. Для отчуждения такого жилого дома необходимо истребовать согласие второго супруга.

Отсутствует необходимость в согласии супруга на продажу недвижимого имущества, приобретенного в период брака на совместные средства, если в отношении этого имущества супругами заключен брачный договор, в соответствии с которым произошло изменение правового режима этого имущества и установлен режим, отличный от режима общей совместной собственности. При этом если брачным договором установлена раздельная собственность одного из супругов на имущество, которое в настоящее время является объектом отчуждения, то на совершение сделки не требуется вообще какого бы то ни было согласия второго супруга. При отчуждении же одним из супругов доли в праве общей собственности на имущество, в отношении которого брачным договором установлена общая долевая собственность на это имущество, согласие супруга на отчуждение доли также не требуется, однако сделка по отчуждению имущества оформляется с соблюдением требований ст. 250 ГК о преимущественном праве покупки сособственника отчуждаемой доли. В случае, когда правовой режим собственности супругов изменен брачным договором, в делах нотариуса должна быть оставлена копия этого договора или соответствующая выписка из него.

Если в качестве доказательств, подтверждающих право собственности на отчуждаемое недвижимое имущество, нотариусу представлены документы, из которых невозможно установить основания или время приобретения имущества, на отчуждение такого имущества нотариус по общему правилу должен истребовать согласие второго супруга. Если собственник имущества утверждает, что право собственности на имущество принадлежит ему одному, он должен подтвердить свое заявление каким-либо дополнительным документом,

бесспорно свидетельствующим об указанных обстоятельствах. Если в качестве правоподтверждающего документа на квартиру представлено свидетельство о праве собственности, выдаваемое органами по жилищной политике (или иными уполномоченными органами) на основании договора о долевом участии в строительстве жилья (договора инвестирования), факт вложения в указанную квартиру средств только одного из супругов также должен быть подтвержден дополнительно (например, самим договором о долевом участии в строительстве).

Если дополнительных документов, свидетельствующих о единоличной собственности супруга на отчуждаемое имущество, не представлено либо имеющаяся в них информация недостаточно бесспорна для того, чтобы сделать соответствующий вывод, для отчуждения имущества требуется согласие супруга. Собственник имущества, не согласный с этим обстоятельством и не желающий представить нотариусу нотариально удостоверенное согласие второго супруга на отчуждение имущества, вправе обратиться в суд и установить факт приобретения имущества исключительно на свои личные средства.

Договор об отчуждении недвижимого имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, может быть удостоверен без согласия второго супруга также в случае, когда место жительства последнего неизвестно. В подтверждение этого обстоятельства нотариусу должна быть представлена копия вступившего в законную силу решения суда о признании супруга безвестно отсутствующим. Однако при этом нотариусу следует обращать особое внимание на содержание представленного ему судебного решения, ибо признание гражданина безвестно отсутствующим влечет определенные правовые последствия. Судом при вынесении решения могут быть применены требования п. 1 ст. 43 ГК: в случае необходимости имущество лица, признанного безвестно отсутствующим, может быть передано в доверительное управление другому лицу (в том числе и не супругу), определяемому органом опеки и попечительства и действующему на основании соответствующего договора, заключаемого с этим органом. Такое решение, в частности, может быть вынесено, если у суда при признании гражданина безвестно отсутствующим имелись основания полагать, что супруг, за которым зарегистрировано имущество, не сможет в силу каких-либо причин обеспечить должную заботу об этом имуществе. В подобных случаях на совершение сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества, требуется согласие доверительного управляющего с соблюдением условий договора доверительного управления (возможно - с разрешения органов опеки и попечительства).

В случае, когда супруг лица, отчуждающего недвижимое имущество, уклоняется от оформления соответствующего согласия на отчуждение имущества, собственником может быть передано в порядке ст. 86 Основ заявления супругу с предложением дать согласие на отчуждение имущества либо явиться к нотариусу для определения своей доли в праве собственности на отчуждаемое имущество. Если он не явится к нотариусу к назначенному сроку и не пришлет в течение месяца со дня вручения ему указанного заявления свои возражения, нотариус может удостоверить договор об отчуждении недвижимого имущества от имени того супруга, за которым по правоустанавливающему документу зарегистрировано это имущество, однако такой договор является оспоримым. Согласно абзацу второму п. 3 ст. 35 СК супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. Вручение ему соответствующего заявления будет являться важным доказательством его информированности о состоявшейся сделке. В таком заявлении должны содержаться все сведения, касающиеся предстоящей сделки, а при дарении имущества обязательно указание лица, в пользу которого производится дарение. Вместе с тем даже при оформленной передаче заявления нотариально удостоверить сделку по отчуждению недвижимого имущества в отсутствие супруга, очевидно, следует лишь в исключительных случаях, с разъяснением продавцу и особенно приобретателю имущества правовых последствий совершаемой ими сделки, поскольку она является оспоримой. Представляется, что в случае уклонения супруга продавца дать согласие на отчуждение совместно нажитого в период брака недвижимого имущества более правильно было бы рекомендовать заинтересованному в совершении сделки супругу обратиться в суд с требованиями о разделе совместно нажитого имущества, после чего сделку возможно оформить без согласия второго супруга.

При удостоверении договора от имени лица, не имеющего супруга (холост, вдов), нотариусу об этом подается соответствующее письменное заявление лица, отчуждающего имущество. Содержание заявления доводится до приобретателя имущества, который в подтверждение того, что это обстоятельство ему известно, расписывается на указанном заявлении. Если сделка совершается через представителя, то заявление об отсутствии у собственника имущества супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемое имущество по праву собственности, подает представитель, если доверенность ему предоставлено право подавать заявления от имени собственника имущества.

В практике иногда приходится встречать заявления об отсутствии супруга, могущего претендовать на совместно нажитое в период брака имущество, принятые нотариусами от лиц, брак которых к моменту отчуждения имущества расторгнут, особенно если с момента расторжения брака прошло продолжительное время. Подобную практику нельзя признать правомерной. При этом нотариусы, принимающие такие заявления, допускают двоякого рода ошибку: одни исходят из буквального толкования ст. 35 СК, которая говорит о

необходимости на совершение сделки согласия **супруга**, полагая при этом, что лица, расторгнувшие брак, таковыми уже не являются; другие же считают, что если с момента расторжения брака прошло более трех лет, то ввиду истечения срока исковой давности супруг утратил свои права в отношении совместно нажитого имущества. Представляется, что обе эти позиции являются ошибочными. Удостоверяя без согласия супруга сделку по отчуждению имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, хотя бы и бывших, нотариус нарушает право собственности одного из них, поскольку факт приобретения имущества на совместно нажитые в период брака средства имеет явно более существенное значение, чем факт расторжения брака. В отношении же истечения сроков исковой давности Пленум Верховного Суда РФ в [п. 19](#) Постановления от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" в очередной раз (аналогичные постановления принимались и ранее) указал, что течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, брак которых расторгнут, следует исчислять не со времени прекращения брака (дня государственной регистрации расторжения брака в книге регистрации актов гражданского состояния при расторжении брака в органах записи актов гражданского состояния, а при расторжении брака в суде - дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

При отсутствии у приобретателя недвижимого имущества супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитые денежные средства, уплачиваемые по договору, он также подает об этом соответствующее заявление, с содержанием которого знакомится продавец имущества, являющегося предметом договора.

Указание об отсутствии у участников договора супругов, которые могли бы претендовать на отчуждаемое жилое помещение (уплачиваемые денежные средства), может быть включено и непосредственно в текст договора.

3. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество

Каждому участнику общей долевой собственности принадлежит не право на конкретную индивидуализированную часть недвижимого имущества, а только лишь право на определенную идеальную долю в общей собственности. В соответствии со [ст. 250](#) ГК при продаже доли в праве общей собственности одним из собственников постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При оформлении сделки по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество нотариус должен удостовериться в выполнении данного требования. Доказательством извещения участников общей долевой собственности о предстоящей продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество может служить свидетельство о передаче заявления продавца в порядке [ст. 86](#) Основ или заявления остальных участников общей собственности об отказе от осуществления преимущественного права покупки продаваемой доли.

Подобное правило, согласно [п. 5 ст. 250](#) ГК, применяется и при заключении договора мены доли в праве общей собственности на какое-либо имущество или имущественное право.

Как правило, сособственники лица, отчуждающего свою долю, добровольно представляют нотариусу заявления об отказе от права преимущественного приобретения этой доли. Возникают, однако, случаи, когда получение такого согласия становится затруднительным: сособственник продавца отчуждаемой доли в праве общей собственности на имущество уклоняется от явки к нотариусу для подписания соответствующего документа либо, даже явившись в нотариальную контору, отказывается дать письменное заявление об отказе от преимущественного права приобретения доли, хотя устно заявляет об отсутствии возражений против совершения сделки и о своем нежелании приобрести отчуждаемую долю. В этом случае возможно оформление передачи ему заявления, которым продавец официально поставит сособственника в известность о своих намерениях <1>. Содержание передаваемого заявления в части изложения намерений заявителя носит в известной степени произвольный характер, однако тем не менее отражение ряда сведений в нем является необходимым условием совершения сделки. Так, в подобном заявлении обязательно должны быть указаны все существенные условия договора, который собственник отчуждаемой доли в общей собственности на недвижимое имущество намерен заключить. При этом помимо существенных условий, которые названы

такowymi в законодательстве, необходимо указать все те условия, относительно которых между сторонами сделки достигнуто соглашение. Так, в заявлении обязательно должны быть названы:

<1> См. подробнее о передаче заявлений [гл. 25](#) Настольной книги.

- предмет продажи (мены);
- адрес нахождения имущества, доля в общей собственности на которое отчуждается;
- цена, по которой доля продается, либо наименование конкретного имущества, на которое она обменивается;

- при продаже доли с рассрочкой (отсрочкой) уплаты покупной цены - сроки этой уплаты;
- иные условия сделки, которые стороны определили для себя как существенные.

В заявлении следует также определить срок ответа на него. Если участники долевой собственности не приобретут отчуждаемую долю в праве общей собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, собственник вправе произвести отчуждение своей доли любому лицу.

В ходе продажи или мены назначенная собственником цена и другие условия договора могут измениться. Об этих изменениях должны быть извещены участники общей долевой собственности, могущие претендовать на преимущественную покупку. В случае продажи доли в праве общей собственности по более высокой цене, чем первоначальная, но на тех же условиях, не требуется представления доказательств вторичного извещения участников общей долевой собственности. Если цена отчуждаемой доли уменьшилась, то заявление об отказе от реализации преимущественного права приобретения доли сособственники должны представить вторично. В условиях растущей инфляции вторичное извещение участников общей долевой собственности об условиях, на которых совершается сделка, требуется и в том случае, если цена отчуждаемой доли в ходе продажи осталась прежней, однако прошло достаточно продолжительное время после их первичного извещения. Вторичное извещение требуется и в тех случаях, когда цена отчуждаемой собственником доли не изменилась, а возможно даже и увеличилась, однако собственник согласился на условие уплаты ему продажной стоимости доли в рассрочку либо с отсрочкой платежа.

При удостоверении договора мены доли в праве общей собственности на недвижимое имущество в извещении, направляемом сособственникам лицом, отчуждающим принадлежащую ему долю, должно быть названо конкретное имущество, являющееся по договору эквивалентом отчуждаемой доли.

В случае смерти кого-либо из участников общей долевой собственности нотариусу должно быть представлено свидетельство о его смерти. Если нотариус либо собственник отчуждаемой доли располагают сведениями о наследниках умершего участника общей долевой собственности, принявших наследство в установленном порядке, об отчуждении доли в праве общей собственности вышеуказанным способом извещаются наследники умершего.

Если доля в праве общей собственности продается одному из участников общей собственности, то представление собственником, отчуждающим свою долю, доказательств извещения остальных участников общей собственности о продаже доли не требуется. Право выбора приобретателя из числа сособственников принадлежит самому продавцу. Такое же правило действует в случаях, если приобрести отчуждаемую долю в праве общей собственности изъявили желание несколько сособственников: продавец вправе избрать покупателя из их числа по собственному усмотрению.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены [ГК \(п. 6 ст. 42 ЖК\)](#).

Утрачивается право преимущественной покупки после прекращения права общей долевой собственности на имущество.

Не распространяются эти правила о преимущественном праве приобретения доли в общей собственности на договоры дарения доли в общей долевой собственности на квартиру.

Факт отказа сособственников жилого помещения от приобретения отчуждаемой доли в праве общей собственности на жилое помещение либо подтверждение того, что собственник, отчуждающий свою долю в общей собственности, известил о продаже (мене) и цене договора других участников общей долевой собственности, могут быть отражены в тексте договора об отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество.

При нарушении права преимущественной покупки сособственников лицом, которое произвело отчуждение принадлежащей ему доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, любой из этих сособственников вправе требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей приобретателя доли в праве общей собственности на имущество. В этом случае судом решается вопрос не о признании сделки недействительной полностью или в части, а лишь о переводе соответствующих прав и обязанностей по договору (необходимости уплаты покупной цены для сособственника, желающего приобрести долю, а также выполнении прочих условий заключенной сделки).

В последнее время в нотариальной практике крайне актуальным является вопрос о возможности заключения договоров отчуждения доли в праве собственности единственным собственником имущества. Например, гражданин, являющийся единоличным собственником квартиры, намерен произвести отчуждение 1/3 доли в праве собственности на квартиру, оставив за собой 2/3 доли в праве собственности на нее. Противники заключения подобных договоров исходят, как правило, из концепции того, что право едино и неделимо, а также аргументируют невозможность отчуждения доли в праве единственным собственником правилом, содержащимся в **п. 4 ст. 244 ГК**. Согласно указанной норме общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Вместе с тем представляется, что догматически воспринимать теоретический постулат о неделимости права было бы неверно. Такая постановка вопроса ограничивает право собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом, тем самым нарушая его конституционные права и законные интересы. Кроме того, представляется, что из названной нормы **ГК** подобных выводов сделать также нельзя.

Упомянутая норма указывает только на основание возникновения общей собственности, но не содержит конкретных оснований поступления имущества в общую собственность нескольких лиц. Отчуждение собственником доли в праве собственности на имущество как раз может являться одним из оснований поступления имущества в общую собственность, поскольку иное не запрещено законом; путем совершения данных действий происходит переход к режиму общей долевой собственности на имущество.

4. Защита прав несовершеннолетних собственников и третьих лиц

В соответствии со **ст. 28 ГК** за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки, за исключением названных в **п. 2 указанной статьи**, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Как видно, сделки, связанные с отчуждением либо приобретением недвижимого имущества, не относятся к числу тех, которые несовершеннолетние, не достигшие возраста 14 лет, могут совершать самостоятельно либо с согласия законных представителей, поэтому сделки с недвижимостью от имени малолетних оформляются их законными представителями.

Доверенности на отчуждение недвижимости, принадлежащей малолетним или недееспособным гражданам, от имени малолетних (**ст. 28**) и от имени недееспособных граждан (**ст. 29**) выдают их законные представители (**п. 2 ст. 185 ГК**).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно распоряжаться собственными доходами, совершать сделки, названные в **п. 2 ст. 28 ГК**, а также совершать некоторые иные действия, направленные на установление, изменение или прекращение отдельных правоотношений. Однако сделки с недвижимым имуществом не охватываются рамками дееспособности лиц, не достигших совершеннолетия. Указанные лица совершают сделки с недвижимостью с письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей).

Гражданским законодательством установлены два случая, когда несовершеннолетние дети приобретают полную дееспособность до достижения ими совершеннолетия.

Во-первых, в соответствии со **ст. 21 ГК** в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения возраста 18 лет, гражданин, не достигший 18-летнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак.

Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака до достижения возраста 18 лет.

Во-вторых, в соответствии со **ст. 27 ГК** несовершеннолетний, достигший возраста 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия законных представителей (родителей, усыновителей или попечителя) занимается предпринимательской деятельностью.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства с согласия законных представителей либо при отсутствии такого согласия - по решению суда.

Несовершеннолетние граждане в возрасте от 14 до 18 лет, которые в силу указанных обстоятельств приобрели полную дееспособность, совершают любые сделки, в том числе по отчуждению и приобретению недвижимого имущества, самостоятельно.

Согласно **п. 2 ст. 37 ГК** опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него

долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Согласие органов опеки и попечительства требуется и в том случае, если сделка совершается от имени лиц, признанных в установленном законом порядке недееспособными либо ограниченно дееспособными. Сделки от имени указанных лиц, совершенные без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, ничтожны.

Крайне важно при совершении сделок с недвижимостью учитывать требование [п. 3 ст. 37 ГК](#), в соответствии с которым:

- опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование;

- представлять подопечного при заключении сделок между подопечными и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Таким образом, сделки законных представителей с подопечными могут быть совершены только к выгоде подопечных. Законные представители вправе только:

- подарить ребенку имущество, в том числе недвижимое имущество, а также долю в праве общей собственности на имущество;

- передать ребенку имущество, в том числе недвижимость, в безвозмездное пользование;

- безвозмездно уступить ребенку свое право (требование).

С учетом [ст. 28 ГК](#), а также [ст. 60 СК](#) названное требование закона распространяется и на случаи участия в сделке родителей несовершеннолетних детей в качестве их законных представителей.

Согласно данной норме невозможно, к примеру, продать квартиру, принадлежащую малолетнему гражданину, за которого действует его мать, родителям матери или иным близким ее родственникам. Невозможно в названных случаях также оформление договоров мены между указанными лицами и т.п. К сожалению, норма, содержащаяся в [п. 3 ст. 37 ГК](#), исключающая возможность различного рода родственных обменов при том или ином участии несовершеннолетних граждан, существенно тормозит оборот на рынке жилья, однако изменить положение можно только путем внесения в упомянутую норму соответствующих изменений.

Как известно, в действующем законодательстве не имеется единого перечня лиц, относящихся к близким родственникам. Понятие близких родственников содержится в отдельных отраслях права (жилищном, семейном, трудовом, налоговом и др.), причем эти понятия полностью аналогичными не являются. Применительно к названным правоотношениям наиболее целесообразно использовать понятие, содержащееся в [ст. 14 СК](#): к близким родственникам относятся родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки. Кроме них под действие [п. 3 ст. 37 ГК](#) подпадают также супруги и их близкие родственники.

Следует помнить также, что дарение недвижимого имущества от имени несовершеннолетних детей, не достигших возраста 14 лет, и граждан, признанных недееспособными, в соответствии со [ст. 575 ГК](#) запрещено.

В соответствии с [п. 4 ст. 292 ГК](#) отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Данное правило действует только в двух случаях:

во-первых, согласие органов опеки и попечительства необходимо, когда правом пользования жилым помещением обладают лица, находящиеся под опекой и попечительством. Само по себе наличие в составе семьи собственника жилого помещения несовершеннолетних граждан в настоящее время не является основанием для согласования отчуждения жилого помещения с органом опеки и попечительства;

во-вторых, согласие органа опеки и попечительства требуется тогда, когда несовершеннолетние члены семьи собственника остались без родительского попечения, причем об этом должно быть известно органу опеки и попечительства.

До 2005 г. переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. В целях защиты прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, являвшихся членами семьи собственника жилья, отчуждение жилых помещений, в которых проживали указанные категории лиц, если при этом затрагивались их права или охраняемые законом интересы, допускалось исключительно с согласия органа опеки и попечительства.

Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ в [ст. 292 ГК](#) были внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г.

В настоящее время переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. К членам семьи собственника жилого помещения относятся его супруг, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи, если они проживают совместно с собственником и ведут с ним общее

хозяйство. Сужены также рамки защиты прав несовершеннолетних членов семьи собственника. На первый план выдвинуты интересы защиты прав самого собственника.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Во всех остальных случаях разрешение органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения не требуется.

В целях упорядочения информации о нормативной истории данного вопроса уместным будет напомнить, что впервые вопрос о частичной защите жилищных прав несовершеннолетних, не являющихся собственниками отчуждаемых жилых помещений, законодательно был решен в августе 1994 г. 11 августа 1994 г. были внесены изменения в [ст. 3 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](#), согласно которым для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками жилых помещений либо членами семьи собственников этих помещений, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. В соответствии с этим при оформлении договоров об отчуждении приватизированных жилых помещений нотариус на основании справки жилищно-эксплуатационной организации (паспортного стола) должен был удостовериться, не проживают ли в отчуждаемом жилом помещении несовершеннолетние дети. Однако до 1995 г. это требование закона распространялось только на те случаи, когда жилое помещение принадлежало отчуждающему его собственнику на основании договора передачи его в собственность (договора приватизации). Целью внесения указанных изменений в [Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](#) было хотя бы частичное исправление ошибок, допущенных на первоначальном этапе приватизации жилья, на котором передача жилых помещений в собственность граждан производилась при согласии лишь совершеннолетних нанимателей жилых помещений. Права детей, являвшихся членами семьи нанимателя жилого помещения, фактически игнорировались, и при невключении несовершеннолетних в число сособственников приватизируемого жилого помещения согласие органов опеки и попечительства на их фактический отказ от реализации права собственности на эти помещения не истребовалось, что повлекло за собой многочисленные факты нарушения прав несовершеннолетних.

Если жилое помещение приобреталось собственником по другим гражданско-правовым основаниям (купля-продажа, мена, дарение, наследование и т.п.), законом до 1995 г. опять-таки защищались только вещные права несовершеннолетних, т.е. права несовершеннолетних **как собственников** (действовала [ст. 133 Кодекса о браке и семье РСФСР](#)), но не требовалось согласие органов опеки и попечительства на совершение сделок, если несовершеннолетние собственниками жилых помещений не являлись. Лишь с момента введения в действие общей части [ГК](#), т.е. с 1 января 1995 г., отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, стало допустимо только с согласия органа опеки и попечительства. Как уже упоминалось, эти правила действовали до 1 января 2005 г.

К сожалению, установление факта проживания в отчуждаемом жилом помещении несовершеннолетних, оставшихся без попечительства, недееспособных и ограниченно дееспособных граждан для нотариуса весьма затруднительно, если не сказать невозможно. Никакими достоверными данными, позволяющими сделать вывод об отсутствии в составе семьи собственника жилого помещения указанных лиц, нотариус не располагает и располагать не может <1>. Представляется, что подобная информация может быть получена только от самого собственника. С учетом этого в случаях, когда в жилом помещении помимо собственника проживают иные лица, в договор следует включать заявление, исходящее от собственника, о том, что лиц, не обладающих дееспособностью в полном объеме, среди них не имеется.

<1> См. тем не менее [п. 3 ст. 7](#), [п. 6 ст. 12](#), [п. 4 ст. 28](#) Федерального закона о госрегистрации прав (ред. от 6 апреля 2015 г.), предусматривающие в составе ЕГРП реестр недееспособных, ограниченно дееспособных, а также находящихся под опекой (попечительством) лиц.

Особый интерес представляет вопрос отчуждения жилых помещений, в которых наряду с собственником (собственниками) проживают члены их семей.

Согласно [ст. 558 ГК](#) существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В соответствии с [п. 2 ст. 292 ГК](#) в последней действующей редакции переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Однако изменений в [ст. 558 ГК](#) внесено не было. На практике это проблема, требующая законодательного регулирования.

Состав лиц, проживающих в отчуждаемом жилом помещении, подтверждается соответствующим документом, выдаваемым паспортно-визовыми органами. При анализе указанной справки нотариусам следует обращать особое внимание на основания, по которым кто-либо из членов семьи собственника жилого помещения снят с регистрационного учета. Утратившими право пользования отчуждаемым жилым помещением могут являться лишь лица, добровольно освободившие квартиру и снявшиеся с учета на основании личного заявления, а также лица, признанные утратившими право на жилье в судебном порядке. В частности, нельзя признать утратившим право на жилье гражданина, осужденного к лишению свободы на длительный срок и снятого с регистрационного учета по заявлению собственника жилого помещения на основании приговора суда. Временное непроживание лица в жилом помещении по любым причинам, в том числе и в связи с осуждением его к лишению свободы, само по себе не может свидетельствовать о ненадлежащем осуществлении нанимателем своих жилищных прав и обязанностей и служить самостоятельным основанием для лишения права пользования жилым помещением. Таким образом, при отсутствии добровольного согласия на освобождение жилой площади и соответствующего добровольного снятия с регистрационного учета член семьи собственника отчуждаемого жилого помещения сохраняет право пользования жилым помещением и при отчуждении этого жилого помещения.

В ряде случаев при удостоверении договоров дарения жилых помещений в договор включается пункт о сохранении права дарителя на проживание в жилом помещении, являющемся объектом договора дарения. У нотариусов возникает вопрос: насколько правомерно заключение такого договора и не является ли это условие встречным обязательством?

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Одной из существенных особенностей договора дарения является его безвозмездность. Любое встречное имущественное предоставление (в виде вещи или права либо освобождения от обязанности) со стороны лица, бесплатно получающего имущество в собственность, свидетельствует об отсутствии дарения. В силу закона к такому договору применяются положения, предусмотренные **п. 2 ст. 170** ГК, т.е. правила о притворной сделке. В данной ситуации речь идет о нормах, относящихся к возмездной сделке, которую стороны действительно имели в виду.

При соглашении о встречных имущественных предоставлениях налицо не договор дарения, а договор мены (**ст. 567** ГК) либо договор купли-продажи (**ст. 454** ГК), если эквивалент выражен в денежной сумме.

Вместе с тем договор не становится возмездным от встречного предоставления, которое носит символический характер. Также не превращает дарение в возмездный договор и возмещение дарителю расходов, понесенных им в связи с такой сделкой, если они по условиям сделки не входят в ценность предмета дарения.

Право дарителя на проживание в отчуждаемой им по договору дарения квартире может являться встречным предоставлением, если сама по себе передача имущества (жилого помещения) в дар поставлена в зависимость от этого предоставления. В таком случае договор не будет являться дарением и как ничтожная сделка не должен приниматься на государственную регистрацию. Если же в договоре имеется указание на его безвозмездность, то право гражданина на проживание в отчуждаемой квартире может являться элементом иного договора (либо предварительного договора), например договора о безвозмездном пользовании имуществом, не являясь при этом встречным предоставлением. Как известно, стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Таким образом, имеет место ситуация, когда в одном договоре содержатся элементы двух договоров. В этом случае договор дарения не противоречит требованиям действующего законодательства.

Следует иметь в виду, что условия "иного" договора (основного или предварительного) могут быть сформулированы и более подробно.

5. Цена договора об отчуждении недвижимого имущества

В соответствии со **ст. 555** ГК договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Цена в договоре продажи недвижимости является одним из существенных его условий. При отсутствии в договоре согласованного в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом не действуют общие правила об исполнении договора, при которых в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно

взимается за аналогичное имущество.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В случаях, когда цена недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Порядок уплаты покупной цены определяется соглашением сторон. По желанию участников сделки сумма, причитающаяся к уплате, может быть передана продавцу до подписания договора либо после его подписания, а также до передачи недвижимого имущества либо после его передачи. В случае, когда расчет за проданное недвижимое имущество производится сторонами после передачи недвижимости покупателю (продажа в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором.

Договором о продаже недвижимого имущества в кредит может быть предусмотрена также оплата имущества в рассрочку. Договор с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи указаны порядок, сроки и размеры платежей.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи недвижимого имущества покупателю и до его оплаты имущество, проданное в кредит (в рассрочку), признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества ([п. 5 ст. 488](#) и [п. 3 ст. 489](#) ГК), т.е. возникает залог в силу закона.

При оформлении договора мены, объектом которого является недвижимое имущество, также может быть предусмотрен размер денежной доплаты, производимой какой-либо из сторон за обмениваемое имущество. Если из договора мены не вытекает иное, имущество, подлежащее обмену, предполагается равноценным. Если же в соответствии с договором мены обмениваемые виды недвижимого имущества признаются неравноценными, сторона, обязанная передать имущество, цена которого ниже имущества, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах до или после исполнения ее обязанности передать товар. Порядок расчетов при этом аналогичен порядку расчетов при продаже недвижимого имущества.

6. Права на земельный участок при отчуждении находящегося на нем недвижимого имущества

Согласно [ст. 552](#) ГК по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

[ЗК](#) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

До введения в действие [ЗК](#) допускалось разделение судьбы земельного участка и недвижимого имущества, расположенного на этом участке. Так, в случае, когда продавец являлся собственником земельного участка, на котором находилась отчуждаемая недвижимость, покупателю передавалось право собственности либо предоставлялось право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка (к примеру, право бессрочного пожизненного пользования). Если договором передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок было не определено, к покупателю переходило право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Иное правило действовало в случаях, когда продавец недвижимостью (строения) не являлся собственником земельного участка. В этом случае к приобретателю переходили те же права на земельный участок, которые принадлежали самому продавцу: право постоянного (бессрочного) пользования; право пожизненного наследуемого владения; право аренды; сервитута. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, производилась без согласия собственника этого участка, если иное не противоречило условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретал право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и

продавец недвижимости.

В настоящее время согласно [ст. 35](#) ЗК установлен принцип единства судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости. Разделение судьбы земельного участка и недвижимости возможно только в установленных законом случаях.

В соответствии с названной [статьей](#) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со [ст. 27](#) ЗК;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

7. Прочие условия договоров об отчуждении недвижимого имущества

В текст конкретного договора об отчуждении недвижимого имущества могут быть включены самые разнообразные условия, не противоречащие законодательству, относительно которых сторонами было достигнуто соглашение.

Так, поскольку в соответствии со [ст. 19](#) Федерального закона о государственной регистрации прав государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть приостановлена (максимальный срок приостановления - три месяца) и учитывая, что право собственности на приобретенное недвижимое имущество возникает лишь с момента государственной регистрации, в договоре, очевидно, целесообразно оговоривать момент, с которого на приобретателя возлагается риск случайной гибели недвижимого имущества, особенно в случаях, когда фактическая передача имущества приобретателю уже состоялась до подписания договора либо ее предполагается осуществить до подачи заявления на государственную регистрацию. По общему правилу в соответствии со [ст. 211](#) ГК риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

До отмены [Инструкции](#) о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами РСФСР в 2000 г. предметом отчуждения могло являться только имущество, свободное от задолженностей по налогообложению. С учетом этого при удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус должен был истребовать соответствующую справку налогового органа об отсутствии задолженности по налогам. Данное требование в настоящее время в законодательстве отсутствует, однако нотариус должен разъяснять сторонам, что по их желанию они могут получить указанную справку и отразить в договоре в соответствии с этой справкой факт отсутствия задолженности по отчуждаемому имуществу. По желанию сторон договором также может быть определено, что обязательство по уплате имеющейся задолженности по налогообложению принимает на себя приобретатель недвижимого имущества. Аналогично стороны договора могут решить вопрос о ликвидации задолженности по оплате коммунальных услуг.

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус должен убедиться в отсутствии арестов на недвижимое имущество, наложенных судом или следственными органами, ибо имущество, состоящее под арестом, объектом отчуждения являться не может. Информация об отсутствии арестов на недвижимое

имущество должна содержаться в выписке из ЕГРП, предоставляемой органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. В настоящее время нотариусы не проверяют факт возможного наличия запрещений отчуждения недвижимого имущества, поскольку наложение запрещений в функции нотариусов не входит в связи с отсутствием для этого законодательных оснований.

В текст договора может быть включено требование законодательства о моменте возникновения у приобретателя права собственности на недвижимое имущество. При этом участникам договора следует разъяснить, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В договоре могут содержаться и иные сведения, касающиеся конкретного договора купли-продажи, мены, ренты либо дарения. Договор может содержать отменительные либо отлагательные условия, причем в рамках ныне действующего ГК под условием может быть совершен даже договор дарения (в случаях, когда он оформляется как консенсуальный договор и включает в себя обязательство дарителя передать в дар имущество в будущем - "обещание дарения"). Договор считается совершенным под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. При этом наступление либо ненаступление обстоятельства не должно зависеть от сторон договора. Например, собственник квартиры обязуется продать ее (подарить), если к какому-то определенному сроку его дочь, проживающая за границей, вернется на постоянное место жительства к отцу. Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит. Так, относительно того же договора дарения отменительным условием, при наступлении которого даритель вправе отказаться от исполнения договора дарения, содержащего обещание передать в будущем одаряемому принадлежащее ему недвижимое имущество, может являться то обстоятельство, что если после заключения договора имущественное или семейное положение дарителя либо состояние его здоровья изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. В связи с этим в консенсуальном договоре дарения недвижимого имущества целесообразно отражать условия, при которых даритель вправе отказаться от исполнения договора дарения, а также условия отказа одаряемого от дара до передачи ему недвижимости.

При отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество возможно включение в договор условия о порядке пользования конкретными частями объекта недвижимости (комнатами в квартире, этажами либо комнатами в жилом доме, изолированными помещениями или местами общего пользования в нежилом строении или сооружениями и т.п.). В отношении жилого дома с хозяйственными и бытовыми строениями и сооружениями возможно также определить порядок пользования этими постройками.

В соответствии с абзацем вторым ч. 2 ст. 22.1 Основ при удостоверении сделок, предметом которых является отчуждение или залог недвижимого имущества, имеющего кадастровую стоимость, если оценка, данная этому недвижимому имуществу участниками (сторонами) сделки, ниже его кадастровой стоимости, для исчисления тарифа используется кадастровая стоимость этого недвижимого имущества. С учетом этого для удостоверения сделки нотариусу должна быть представлена справка о кадастровой стоимости отчуждаемого имущества; эта стоимость должна быть также указана в договоре.

§ 4. Участие нотариуса в оформлении документов при реализации прав на дополнительные меры государственной поддержки путем направления средств материнского (семейного) капитала

1. Право на дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей

Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" <1> (далее - Федеральный закон N 256-ФЗ) предусмотрены дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий, обеспечивающих этим семьям достойную жизнь, а именно меры, обеспечивающие возможность улучшения жилищных условий, получения образования, а также повышения уровня пенсионного обеспечения.

<1> С изменениями и дополнениями от 23 июля, 25 декабря 2008 г., 28 июля, 29 декабря 2010 г., 1 июля, 16 ноября 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2 июля 2013 г., 23 июня, 21 июля 2014 г., 8 марта 2015 г., 6 апреля 2015 г.

Право на дополнительные меры государственной поддержки возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации, у следующих граждан Российской Федерации независимо от места их жительства:

- 1) женщин, родивших (усыновивших) второго ребенка начиная с 1 января 2007 г.;
- 2) женщин, родивших (усыновивших) третьего ребенка или последующих детей начиная с 1 января 2007 г., если ранее они не воспользовались правом на дополнительные меры государственной поддержки;
- 3) мужчин, являющихся единственными усыновителями второго, третьего ребенка или последующих детей, ранее не воспользовавшихся правом на дополнительные меры государственной поддержки, если решение суда об усыновлении вступило в законную силу начиная с 1 января 2007 г.

Указанные лица вправе обратиться в территориальный орган Пенсионного фонда РФ за получением государственного сертификата на материнский (семейный) капитал в любое время после возникновения у них права.

Материнский (семейный) капитал - это средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным [законом](#) N 256-ФЗ.

Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал - именной документ, подтверждающий право на дополнительные меры государственной поддержки.

Лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского капитала в полном объеме либо по частям. Допускается использование средств материнского капитала одновременно по нескольким направлениям.

Размер материнского (семейного) капитала устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и ежегодно пересматривается с учетом темпов роста инфляции. Усматривается устойчивая тенденция к увеличению размера материнского капитала: так, его базовый размер, установленный в 2006 г., составлял 250 тыс. руб., в 2015 г. его размер составил уже 453026 руб.

Можно отметить, что внедренные в 2006 г. дополнительные меры государственной поддержки семей послужили серьезным положительным фактором улучшения демографической ситуации в стране.

С 2011 г. по инициативе Президента России в дополнение к федеральной программе в субъектах получило развитие региональное законодательство, регулирующее отношения, связанные с предоставлением областного материнского (семейного) капитала. К примеру, в Свердловской области 20 октября 2011 г. был принят Закон N 86-ОЗ "Об областном материнском (семейном) капитале", регулирующий предоставление областного материнского (семейного) капитала при рождении в семье третьего ребенка или последующих детей.

2. Документы в нотариальной практике, связанные с использованием материнского капитала

В рамках реализации предоставленного законом права на использование средств материнского капитала в нотариальной практике достаточно часто возникает необходимость участия нотариуса в оформлении различных документов на разных этапах реализации предоставленного законом права.

Так, например, заявление о получении государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, а также заявление о распоряжении средствами материнского капитала могут быть поданы заявителем лично либо через представителя, при этом полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

В случае, если к заявлению о распоряжении средствами материнского капитала прилагаются копии документов, их верность должна быть засвидетельствована в установленном законом порядке.

Участие нотариуса необходимо также при оформлении письменных обязательств лиц, приобретающих жилое помещение с использованием средств материнского капитала, о заключении в установленные законом сроки соглашения об определении размеров долей в приобретаемом жилом помещении.

В некоторых ситуациях нотариально может быть оформлен отказ от реализации права участвовать в определении долей в жилом помещении, приобретенном с использованием средств материнского капитала.

С участием нотариуса оформляются сделки, направленные на приобретение жилых помещений с использованием средств материнского капитала.

Соглашение об определении размеров долей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, на практике в большинстве случаев также удостоверяется нотариусом.

3. Направление средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий

Наиболее востребованным способом распоряжения средствами материнского (семейного) капитала является направление использования средств материнского капитала на улучшение жилищных условий семьи.

Виды расходов, на которые могут быть направлены средства (часть средств) материнского (семейного)

капитала для улучшения жилищных условий, порядок подачи заявления о распоряжении этими средствами и перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления, а также порядок и сроки перечисления указанных средств регулируют [Правила](#) направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (утв. Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. N 862) <1> (далее - Правила направления средств).

<1> С изменениями и дополнениями от 13 января, 4 декабря 2009 г., 27 ноября 2010 г., 24 декабря 2011 г., 25 марта, 26 марта 2013 г., 30 апреля, 22 октября 2014 г., 30 января 2015 г.

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться:

1) на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели;

2) на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемые гражданами без привлечения организации, осуществляющей строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда, путем перечисления указанных средств на банковский счет лица, получившего сертификат.

Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут направляться на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленным гражданам по кредитному договору (договору займа), заключенному с организацией, в том числе кредитной организацией, независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей.

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала направляются на погашение основного долга и уплату процентов по займам на приобретение (строительство) жилого помещения, предоставленным гражданам по договору займа на приобретение (строительство) жилого помещения, заключенному с одной из организаций, являющейся:

1) кредитной организацией в соответствии с Федеральным [законом](#) от 2 декабря 1990 г. N 395-1 "О банках и банковской деятельности";

2) микрофинансовой организацией в соответствии с Федеральным [законом](#) от 2 июля 2010 г. N 151-ФЗ "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях";

3) кредитным потребительским кооперативом в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2009 г. N 190-ФЗ "О кредитной кооперации";

4) иной организацией, осуществляющей предоставление займа по договору займа, исполнение обязательства по которому обеспечено ипотекой.

Средства материнского капитала могут быть использованы на исполнение связанных с улучшением жилищных условий обязательств, возникших до даты приобретения права на дополнительные меры государственной поддержки.

Приобретаемое с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала жилое помещение должно находиться на территории Российской Федерации.

Размер средств (части средств) материнского капитала, направляемых на погашение основного долга и уплату процентов за пользование кредитом (займом), в том числе ипотечным, на приобретение или строительство жилья, либо на погашение основного долга и уплату процентов за пользование кредитом (займом), в том числе ипотечным, на погашение ранее предоставленного кредита на приобретение или строительство жилья, либо в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, либо в качестве платежа в счет уплаты паевого взноса, не может превышать соответственно размер остатка основного долга и задолженности по выплате процентов за пользование указанным кредитом (займом), или оставшейся неуплаченной суммы по договору участия в долевом строительстве, или оставшейся неуплаченной суммы паевого взноса, необходимой для приобретения права собственности на жилое помещение.

В случае удовлетворения заявления перечисление средств материнского капитала осуществляется Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) в безналичном порядке не позднее чем через два месяца с даты принятия заявления.

4. Особенности оформления письменных обязательств

В соответствии с требованиями действующего законодательства лицо, получившее сертификат, одновременно с заявлением о распоряжении средствами материнского капитала и прочими предусмотренными **Правилами** направления средств документами в Пенсионный фонд РФ представляет засвидетельствованное в установленном законодательством РФ порядке письменное обязательство.

Обязательство по своей юридической природе является сделкой, так как направлено на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, следовательно, при удостоверении обязательств нотариусы руководствуются нормами **гл. X** ("Удостоверение сделок") Основ.

Существенные условия обязательства определяются **Правилами** направления средств. Формулировка оформляемого письменного обязательства, в том числе ссылка на конкретное условие, при наступлении которого лица, указанные в обязательстве, обязуются оформить жилое помещение в общую долевую собственность, должна соответствовать конкретному пункту **Правил** направления средств в зависимости от вида расходов, на которые будут направлены средства материнского капитала. Оформление обязательства общей формы (без указания вида расходования средств материнского капитала и условий заключения соглашения) недопустимо, такое обязательство Пенсионным фондом РФ принято быть не может.

Учитывая, что средства материнского капитала могут быть направлены как на приобретение целого жилого помещения, так и на приобретение доли в праве общей собственности на жилое помещение (если при этом будет достигнута цель улучшения жилищных условий семьи), в обязательстве необходимо исчерпывающе описывать предмет договора, указывать, что является объектом: целое жилое помещение либо доля в праве и ее размер.

Важно в каждом конкретном случае правильно определить круг лиц, от которых требуется предоставление обязательства. В зависимости от конкретного вида расходования средств материнского капитала лицами, дающими обязательство, являются:

- покупатели по договору купли-продажи жилого помещения с использованием средств материнского капитала;
- лица, являющиеся стороной договора участия в долевом строительстве;
- лица, на которых оформлено разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства;
- лица, являющиеся членами кооператива;
- должники по кредитному договору (договору займа);
- лица, в чью собственность оформлено жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского капитала.

При определении лиц, от которых должно быть оформлено письменное обязательство, необходимо учитывать ряд важных моментов.

Так, в соответствии со **ст. 256 ГК**, а также **ст. 34 СК** имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. При приобретении одним из супругов имущества на свое имя за счет общих доходов супругов другой супруг также приобретает право собственности на данное имущество.

Таким образом, обязательство должно оформляться обоими супругами независимо от того, кто из них является титульным собственником жилого помещения либо стороной в договоре (ином обязательстве). При оформлении обязательства супруги подтверждают нотариусу, что в отношении указанного недвижимого имущества ими не был заключен брачный договор, изменяющий установленный законом режим совместной собственности.

Несмотря на то что обязательство должно быть оформлено от имени обоих супругов, настаивать на одновременном их присутствии нотариус не должен, по разным причинам супруги могут находиться территориально в разных местах и вправе оформить обязательство в разное время и у разных нотариусов. Достаточно разъяснить необходимость оформления документа от обоих супругов.

В случаях, когда обязательство должно быть оформлено в том числе и от имени несовершеннолетних детей, необходимо учитывать общие требования гражданского законодательства: за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет (малолетних), сделки совершают их родители, усыновители или опекуны, а несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки самостоятельно с письменного согласия своих законных представителей (**ст. ст. 26, 28 ГК**).

Поскольку обязательство не является сделкой, направленной на отчуждение недвижимого имущества, предварительного согласия органа опеки и попечительства на удостоверение такого обязательства не требуется.

Оформление обязательства зависит от вида расходов, на которые направляются средства (части средств) материнского капитала. Так, в различных ситуациях оформляются следующие обязательства:

1) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на оплату приобретаемого жилого помещения** (если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение) лицо, получившее сертификат, в соответствии с [подп. "г" п. 8](#) Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица (лиц), являющегося покупателем по договору купли-продажи жилого помещения (договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после перечисления Пенсионным фондом РФ средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение жилого помещения, а в случае приобретения жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа - в течение шести месяцев после внесения последнего платежа, завершающего оплату стоимости жилого помещения в полном размере;

2) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве** лицо, получившее сертификат, в соответствии с [подп. "в" п. 9](#) Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица (лиц), являющегося стороной договора участия в долевом строительстве, в течение шести месяцев после подписания передаточного акта или иного документа о передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства оформить жилое помещение, построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению;

3) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на оплату строительства объекта индивидуального жилищного строительства, выполняемого с привлечением строительной организации**, лицо, получившее сертификат, в соответствии с [подп. "в" п. 10](#) Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено разрешение на строительство, в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства оформить жилое помещение, построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению;

4) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на осуществляемые гражданами без привлечения строительной организации строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства** лицо, получившее сертификат, в соответствии с [п. 10.2](#) Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено разрешение на строительство, в течение шести месяцев после получения кадастрового паспорта объекта индивидуального жилищного строительства оформить жилое помещение, построенное (реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Средства в указанном случае направляются первоначально в сумме, не превышающей 50% размера средств материнского капитала, полагающихся лицу, получившему сертификат, на дату подачи им заявления;

5) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на компенсацию затрат, понесенных на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, право собственности на который возникло не ранее 1 января 2007 г., или на реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства**, проведенную после 1 января 2007 г., независимо от даты возникновения права собственности на объект индивидуального жилищного строительства, подвергшийся реконструкции, осуществленные лицом, получившим сертификат, или супругом лица, получившего сертификат, лицо, получившее сертификат, в соответствии с [п. 10.4](#) Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица (лиц), в чьей собственности находится объект индивидуального жилищного строительства, оформить указанный объект в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после перечисления Пенсионным фондом РФ средств материнского (семейного) капитала - в случае если объект индивидуального жилищного строительства оформлен не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей);

6) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **в качестве платежа в счет уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса**, когда лицо, получившее сертификат, или супруг лица, получившего сертификат, является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного

накопительного кооператива, лицо, получившее сертификат на основании **подп. "д" п. 11** Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица, являющегося членом кооператива, в течение шести месяцев после внесения последнего платежа, завершающего выплату паевого взноса в полном размере, оформить жилое помещение, построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению;

7) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на уплату первоначального взноса при получении кредита (займа), в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья** лицо, получившее сертификат, в соответствии с **подп. "в" п. 12** Правил направления средств представляет: письменное обязательство лица, являющегося должником по кредитному договору (договору займа), оформить жилое помещение, приобретенное или построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев:

- после снятия обременения с жилого помещения - в случае приобретения или строительства жилого помещения с использованием ипотечного кредита (займа);

- после ввода объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию (при отсутствии обременения) - в случае индивидуального жилищного строительства;

- после перечисления Пенсионным фондом РФ средств материнского (семейного) капитала (при отсутствии обременения и при вводе объекта жилищного строительства в эксплуатацию) - в остальных случаях;

8) в случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала **на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу)**, в том числе ипотечному, на приобретение или строительство жилья либо по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу)) лицо, получившее сертификат, согласно **подп. "ж" п. 13** Правил направления средств, представляет: письменное обязательство лица (лиц), в чью собственность оформлено жилое помещение, приобретаемое с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, либо являющегося стороной сделки или обязательств по приобретению или строительству жилого помещения, оформить указанное жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев:

- после снятия обременения с жилого помещения - в случае приобретения или строительства жилого помещения с использованием ипотечного кредита (займа);

- после ввода объекта жилищного строительства в эксплуатацию (при отсутствии обременения) - в случае индивидуального жилищного строительства или участия в долевом строительстве;

- после внесения лицом, получившим сертификат, или супругом лица, получившего сертификат, последнего платежа, завершающего выплату паевого взноса в полном размере, - в случае участия в кооперативе;

- после перечисления Пенсионным фондом РФ средств материнского (семейного) капитала (при отсутствии обременения и при вводе объекта жилищного строительства в эксплуатацию) - в остальных случаях.

Вышеуказанное обязательство представляется в случае, если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей), или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение.

Примерный образец обязательств

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое сентября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Андреева Анна Владимировна, гражданка Российской Федерации, 12.06.1985 года рождения, место рождения г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6509674253, выдан РУВД Кировского района г. Екатеринбурга 27.03.2002, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 17, кв. 9,

приобрела на основании договора купли-продажи от 20.08.2014, с использованием ипотечного кредита на приобретение жилья, квартиру под номером 9 (девятым), находящуюся по адресу: город Екатеринбург, ул. Мира, дом N 17.

В соответствии с **подп. "ж" п. 13** Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. N 862, в случае направления средств (части средств) материнского капитала на погашение основного долга и процентов по ипотечному кредиту,

даю обязательство оформить указанное жилое помещение (квартиру) в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после снятия обременения с квартиры.

Содержание **ст. 256** Гражданского кодекса РФ, **ст. 34** Семейного кодекса РФ нотариусом мне разъяснено и понятно.

Подпись

Город (село, поселок, район, край, область, республика).

Дата (число, месяц, год) прописью.

Настоящее обязательство удостоверено мной, [фамилия, имя, отчество], нотариусом (наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа).

Обязательство подписано гр. [фамилия, имя, отчество] в моем присутствии. Личность его установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскано госпошлины (по тарифу) _____
Печать Нотариус Подпись

В образце указан случай приобретения жилого помещения с использованием ипотечного кредита. В зависимости от конкретного вида направления средств материнского капитала следует указывать соответствующий пункт **Правил** направления средств и прочие существенные условия.

В случае, когда лицо, дающее обязательство, состоит в браке либо когда обязательство оформляется от имени обоих супругов, нотариусом разъясняются **ст. 256** ГК и **ст. 34** СК. В текст обязательства следует также включить заявления супругов о том, что в отношении указанного недвижимого имущества ими не заключен брачный договор, изменяющий установленный законом режим совместной собственности.

5. Оформление отказа от реализации права

В соответствии со **ст. 10** Федерального закона N 256-ФЗ жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению.

Реализация предоставленного законом права участвовать в определении долей в жилом помещении не является обязанностью граждан. По аналогии с возможностью отказа от реализации права на участие в приватизации жилья совершеннолетние, дееспособные лица могут отказаться от реализации предоставленного законом права на оформление жилья в общую собственность при использовании материнского капитала, при условии, что жилое помещение уже не оформлено в общую собственность, в том числе лиц, намеренных отказаться от реализации такого права.

Отказ от реализации права не является отказом от права собственности. Необходимо учитывать, что оформление отказов от права собственности, заявлений (обязательств) о прекращении права собственности на жилое помещение и о передаче его в собственность иных лиц недопустимо.

Отказ от реализации права участвовать в определении долей в жилом помещении может быть оформлен от имени совершеннолетних, дееспособных лиц, например от совершеннолетних детей лица, получившего сертификат, от родителей несовершеннолетних детей, супругов, иных совместно проживающих членов семьи лица, получившего сертификат, которые вследствие выдачи обязательства приобрели такое право.

Не может быть оформлен отказ от реализации права в пользу иных лиц, а также отказ, совершенный под каким-либо условием.

При оформлении отказа от имени супруга лица, получившего сертификат, необходимо разъяснять **ст. 256** ГК и **ст. 34** СК, а именно, что, отказываясь от реализации права, за супругом сохраняется право совместной собственности на долю в праве общей собственности на жилое помещение, зарегистрированную на имя его супруга.

Примерный образец отказа от реализации права

ОТКАЗ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Пятое декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Андреев Сергей Викторович, 11.03.1983 года рождения, гражданин Российской Федерации, место рождения г. Свердловск, паспорт 6507 536285, выдан РУВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 12.12.2002, проживающий по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 3, кв. 33, подтверждаю, что мною и моей супругой - Андреевой Анной Владимировной - было дано обязательство оформить жилое помещение (квартиру) под номером 9 (девятым), находящееся в г. Екатеринбурге, по ул. Мира, в доме N 17, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность Андреева С.В., Андреевой А.В., а также всех наших детей с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение указанного жилого помещения. Обязательство удостоверено нотариусом города Екатеринбурга Сергеевой П.П. 12.12.2012, зарегистрировано в реестре за N 1132.

Я, Андреев Сергей Викторович, отказываюсь от реализации предоставленного мне Федеральным **законом** от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" права участвовать в определении долей в праве общей долевой собственности в жилом помещении (квартире), находящемся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 17, кв. 9, приобретенном с использованием средств материнского (семейного) капитала и зарегистрированном на имя Андреевой Анны Владимировны.

Мне известно, что по соглашению об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения доли в праве общей собственности на указанную квартиру будут распределены между следующими лицами: Андреевой Анной Владимировной, 1985 г. рождения, Андреевой Ольгой Сергеевной, 2005 г. рождения, Андреевой Оксаной Сергеевной, 2005 г. рождения, Андреевым Олегом Сергеевичем, 2013 г. рождения, без определения причитающейся мне доли.

Содержание **ст. 256** Гражданского кодекса РФ, **ст. 34** Семейного кодекса РФ нотариусом мне разъяснено и понятно.

Подпись:

Город (село, поселок, район, край, область, республика).

Дата (число, месяц, год) прописью.

Настоящий отказ удостоверен мной, [фамилия, имя, отчество], нотариусом [наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа].

Отказ подписан гр. [фамилия, имя, отчество] в моем присутствии. Личность его установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскано госпошлины (по тарифу) _____

Печать Нотариус Подпись

6. Некоторые особенности удостоверения договоров о приобретении жилых помещений с использованием средств материнского капитала и заключения соглашений об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала

При удостоверении сделок, направленных на приобретение жилого помещения с использованием средств (части средств) материнского капитала, применяются общие нормы действующего законодательства об удостоверении сделок с недвижимым имуществом.

Несмотря на то что в законе не содержится требования об обязательном указании в договоре на источник финансирования приобретаемого жилья, в тексте договора необходимо отражать, что оплата приобретаемого жилого помещения производится частично или полностью за счет средств материнского капитала с указанием размера направляемых средств.

В силу закона у продавца возникает право залога на отчуждаемое жилое помещение до момента полной

его оплаты, в том числе до перечисления Пенсионным фондом РФ средств материнского капитала на счет продавца.

Жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского капитала, может быть сразу оформлено в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей), что является целесообразным, так как исключит в дальнейшем необходимость выдачи обязательства и заключения соответствующего соглашения об оформлении жилого помещения в общую долевую собственность членов семьи.

Если жилое помещение не было оформлено в общую собственность указанных лиц, при наступлении установленных **Правилами** направления средств обстоятельств в зависимости от вида расходования средств материнского капитала членам семьи необходимо оформить жилое помещение в общую долевую собственность.

В действующем законодательстве отсутствует правовое регулирование подлежащего заключению соглашения в связи с приобретением жилья с использованием средств материнского капитала. В практике имеют место случаи оформления договоров дарения между собственниками жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, и членами семьи, имеющими право на определение доли. Подобная практика представляется неверной, поскольку в данном случае речь не идет о безвозмездной передаче недвижимого имущества (доли в праве) по собственной инициативе дарителя, право на приобретение доли в праве общей собственности на жилое помещение основано на норме Федерального закона N 256-ФЗ и возникает в момент, когда указанные в законе лица приняли решение об участии в федеральной программе по улучшению жилищных условий и дали соответствующее обязательство.

Полагаем, что юридическая сущность подлежащего оформлению документа непосредственно вытекает из содержания и смысла Федерального закона N 256-ФЗ; так, между членами семьи должно быть заключено соглашение об оформлении жилого помещения в общую долевую собственность. Указанное соглашение является основанием для возникновения права собственности у членов семьи на жилое помещение в установленных ими долях. Право собственности возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

При заключении между членами семьи соглашения об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала, когда указанным соглашением предполагается уменьшение доли несовершеннолетнего собственника, потребуются предоставление предварительного согласия органа опеки и попечительства, так как данное соглашение повлечет уменьшение имущественных прав несовершеннолетнего лица (ст. 37 ГК). В случаях, когда доли в результате соглашения определяются равными, согласие органа опеки и попечительства не требуется.

Следует учитывать, что до 1 августа 2010 г. действовала редакция ст. 10 Федерального закона N 256-ФЗ, согласно которой жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала, подлежало оформлению в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и **иных совместно проживающих с ним членов семьи** с определением размера долей по соглашению. Длительный период времени оформлялись соответствующие обязательства, наделяющие правом на приобретение доли в праве на жилое помещение достаточно широкий круг лиц, что необходимо учитывать нотариусу при оформлении договоров и соглашений.

В случае, когда обязательство оформлялось в период до 1 августа 2010 г., при заключении соглашений об определении размера долей нотариусу целесообразно запрашивать справку о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, как на день заключения соглашения, так и на день выдачи обязательства, с целью установления совместно проживающих членов семьи лиц, имеющих право на оформление жилья в общую долевую собственность.

Следует также разъяснять сторонам и включать в текст соглашения нормы ст. 31 ЖК и ст. 2 СК, в соответствии с которыми к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети (в том числе усыновленные) и родители (в том числе усыновители) данного собственника. В исключительных случаях другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Примерный образец договора купли-продажи квартиры
с использованием средств материнского капитала

ДОГОВОР

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцать первое октября две тысячи четырнадцатого года.

Мы, гр. Смирнова Ирина Анатольевна, гражданка Российской Федерации, 27.04.1963 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6501 237584, выдан РУВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 20.11.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Майская, д. N 48, кв. N 9, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

гр. Андреева Анна Владимировна, гражданка Российской Федерации, 12.06.1985 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт серии 6502 654839, выдан РУВД Ленинского района г. Екатеринбурга 31. 10.2002 г., проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. N 7, кв. 43, именуемая в дальнейшем "покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продает, а покупатель покупает в собственность жилое помещение (квартиру) под номером девятым, находящуюся в г. Екатеринбурге, по ул. Мира, в доме N 17.

Кадастровый номер отчуждаемой квартиры - 66:41:0504-411:65.

Указанная квартира расположена на пятом этаже пятиэтажного дома, общая площадь помещения 69,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом помещения, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10.07.2014.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит Смирновой И.А. на праве собственности на основании договора передачи квартиры в собственность граждан от 31.07.2001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 28.06.2008 Учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области. Запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 66-01/010297/2001-375.

Кадастровая стоимость отчуждаемой квартиры составляет 3560000 (три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

3. Стоимость отчуждаемой квартиры определена сторонами в 4000000 (четыре миллиона) рублей. Оплата производится следующим образом:

3580000 (три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей оплачиваются наличными денежными средствами путем передачи покупателем продавцу до подписания настоящего договора;

420000 (четыреста двадцать тысяч) рублей оплачиваются с использованием средств материнского (семейного) капитала, которые перечисляются продавцу Пенсионным фондом на банковский счет Смирновой И.А. в Сбербанке России N 465738294756342.

4. До момента полной оплаты стоимости отчуждаемой квартиры указанная квартира признается находящейся в залоге у продавца.

После окончательных расчетов стороны обязуются в течение семи дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и совершить все действия, необходимые для прекращения залога в отношении указанной квартиры.

5. В отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован и не проживает, лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой, выданной Центром по приему и оформлению документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания Кировского района г. Екатеринбурга 30.10.2014 N 48298.

6. Продавцом представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен.

7. Супругом Покупателя - Андреевым Сергеем Викторовичем - представлено согласие на приобретение вышеуказанной квартиры, удостоверенное нотариусом города Екатеринбурга Сергеевой П.П. 29.09.2014, зарегистрировано в реестре за N 1243. Покупатель с содержанием указанного документа ознакомлен.

8. Покупателем представлено обязательство, данное Андреевой А.В. и Андреевым С.В., оформить вышеуказанную квартиру, приобретаемую с использованием средств материнского (семейного) капитала в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение указанного жилого помещения. Обязательство удостоверено нотариусом г. Екатеринбурга Сергеевой П.П. 20.09.2014, зарегистрировано в реестре за N 1132. Покупатель с содержанием обязательства ознакомлен.

9. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры. В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 31.10.2014 за N 66-01/01-5/2014-184, до подписания настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

10. Передача отчуждаемой квартиры продавцом и принятие ее покупателем будут осуществляться в срок

до 30 ноября 2014 г. по передаточному акту, составляемому в двух экземплярах (один для продавца, второй для покупателя). Передаточный акт после его подписания будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

11. По соглашению сторон риск случайной гибели или порчи квартиры до момента ее передачи по передаточному акту лежит на продавце.

12. Переход права собственности на отчуждаемую квартиру к покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности у покупателя на указанное недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

13. Стороны согласовали вопросы, связанные с уплатой налогов, расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

Стороны заявили, что в отчуждаемой квартире не произведено самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки. Последствия самовольного переустройства или перепланировки сторонам известны.

14. Содержание [ст. ст. 209, 211, 213, 256, 288, 292, 488, 555, 556, 558](#) Гражданского кодекса РФ, [ст. ст. 29, 31](#) Жилищного кодекса РФ, [ст. 34](#) Семейного кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

15. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Расходы, связанные с удостоверением настоящего договора, стороны несут в равных долях.

17. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Сергеевой П.П., по одному экземпляру выдается покупателю и продавцу.

Подписи:

Примерный образец соглашения об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения (квартиры), приобретенного с использованием средств материнского капитала

СОГЛАШЕНИЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Мы, гр. Андреева Анна Владимировна, 12.06.1985 года рождения, место рождения: г. Свердловск, гражданство РФ, пол - женский, паспорт 6502 654839, выдан РУВД Ленинского района г. Екатеринбурга 31.10.2002, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мира, дом N 17, кв. N 9,

гр. Андреев Сергей Викторович, 11.03.1983 года рождения, место рождения: г. Свердловск, гражданство РФ, пол - мужской, паспорт 6502 980839, выдан РУВД Ленинского района г. Екатеринбурга 01.12.2002, проживающий по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мира, дом N 17, кв. N 9, действующие за себя и за своих несовершеннолетних детей: Андрееву Ольгу Сергеевну, 01.05.2005 года рождения (свидетельство о рождении I-AИ N 526374, выдано Отделом ЗАГС администрации Ленинского района г. Екатеринбурга 15.05.2005), Андрееву Оксану Сергеевну, 01.05.2005 года рождения (свидетельство о рождении I-AИ N 526375, выдано Отделом ЗАГС администрации Ленинского района г. Екатеринбурга 15.05.2005) и Андреева Олега Сергеевича, 11.07.2013 года рождения (свидетельство о рождении I-AИ N 124356, выдано Отделом ЗАГС администрации Кировского района г. Екатеринбурга 25.07.2013),

заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Андреевой Анной Владимировной 31.09.2014 было приобретено жилое помещение (квартира) под номером 9 (девятым), находящееся в г. Екатеринбурге, по ул. Мира, в доме N 17, с использованием средств материнского (семейного) капитала. Договор купли-продажи указанной квартиры удостоверен нотариусом города Екатеринбурга Сергеевой П.П. 31.10.2014, зарегистрирован в реестре за N 12683. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 05.11.2014, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 05.11.2014. Запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 66-01/010297/2001-375.

Указанная квартира расположена на третьем этаже девятиэтажного дома, общая площадь помещения 76,4 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом помещения, выданным филиалом ФГБУ "ФКП

Росреестра" по Свердловской области 10.07.2014.

2. В соответствии со [ст. 254](#) ГК и [ст. 34](#) СК вышеуказанная квартира является совместной собственностью супругов Андреевой А.В. и Андреева С.В. (брак между супругами зарегистрирован 10.06.2004, свидетельство о регистрации брака I-АИ N 497860, выдано Отделом ЗАГС администрации Ленинского района г. Екатеринбурга 10.06.2004).

3. Вышеуказанная квартира приобретена частично за счет собственных средств супругов, а также с использованием средств материнского (семейного) капитала (государственный сертификат на материнский (семейный) капитал серии МК-2 N 0352640 выдан Андреевой Анне Владимировне Управлением ПФР Кировского района г. Екатеринбурга 16.01.2014).

4. В соответствии со [ст. 10](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" Андреевой Анной Владимировной и Андреевым Сергеем Викторовичем было дано обязательство оформить квартиру, приобретаемую с использованием средств материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала лицу, осуществляющему отчуждение указанного жилого помещения. Обязательство удостоверено нотариусом г. Екатеринбурга Сергеевой П.П. 20.09.2014, зарегистрировано в реестре за N 1132.

5. Средства материнского (семейного) капитала в размере 420000 (четыреста двадцать) тысяч рублей были перечислены Пенсионным фондом Российской Федерации лицу, у которого было приобретено указанное жилое помещение (Смирновой И.А.), что подтверждается распиской Смирновой И.А. в том, что деньги за квартиру, проданную по договору от 31.10.2014, получены ею в полном объеме.

6. В указанной квартире на момент ее приобретения никто не проживал и не был зарегистрирован. В настоящее время в квартире зарегистрированы и проживают следующие лица: Андреева Анна Владимировна, 1985 г. рождения, Андреев Сергей Викторович, 1983 г. рождения, Андреева Ольга Сергеевна, 2005 г. рождения, Андреева Оксана Сергеевна, 2005 г. рождения, Андреев Олег Сергеевич, 2013 г. рождения, что подтверждается справкой, выданной Центром по приему и оформлению документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания Кировского района г. Екатеринбурга 30.11.2014 N 2998.

7. В отношении указанной квартиры отсутствуют какие-либо ограничения (обременения), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.11.2014 за N 66-01/01-5/2014-184.

8. Настоящим соглашением устанавливаем следующие доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанное жилое помещение (квартиру):

- 9. Андреева Анна Владимировна - 1/5 (одна пятая) доля;
- Андреев Сергей Викторович - 1/5 (одна пятая) доля;
- Андреева Ольга Сергеевна - 1/5 (одна пятая) доля;
- Андреева Оксана Сергеевна - 1/5 (одна пятая) доля;
- Андреев Олег Сергеевич - 1/5 (одна пятая) доля.

10. Право собственности на жилое помещение в указанных долях возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

11. Содержание [ст. ст. 209, 244, 245, 246, 247, 256, 288, 292](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого соглашения им известны.

12. Стороны соглашения в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данное соглашение на крайне невыгодных для себя условиях.

13. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., по одному экземпляру выдается Андреевой А.В., Андрееву С.В.

Подписи:

В практике работы нотариусов при оформлении последующих сделок с жилыми помещениями, приобретенными с использованием средств материнского капитала, либо при оформлении наследственных прав на указанное имущество встречаются правоустанавливающие документы (чаще всего это договоры в простой письменной форме), не содержащие указания на то, что жилое помещение было приобретено с использованием средств материнского капитала. Кроме того, если средства материнского капитала были направлены в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, либо на оплату паевого взноса в

жилищный кооператив, или на погашение долга по ипотечному кредиту, как и во многих других предусмотренных законом случаях, правоустанавливающий документ не будет содержать никакой информации о том, что лицо, использовавшее средства материнского капитала на улучшение жилищных условий, давало обязательство оформить жилое помещение в собственность всех членов семьи, но не исполнило его.

При наличии у нотариуса оснований полагать, что отчуждаемое или наследуемое жилое помещение было приобретено с использованием средств материнского капитала, но соглашение об оформлении жилого помещения в общую долевую собственность между членами семьи заключено не было, нотариус имеет право отказать в совершении нотариальных действий в отношении указанного имущества. К таким основаниям можно отнести любую осведомленность нотариуса относительно использования семьей средств материнского капитала (такая осведомленность нотариуса не редкость в небольших нотариальных округах), например, наличие у продавца несовершеннолетних детей, любая иная информация.

Не секрет, что махинации с материнским капиталом, направленные не на улучшение жилищных условий семьи, а на обналичивание денежных средств, случаи злоупотребления правом на получение средств материнского капитала - явление распространенное. Аферы с жильем активно проводятся как между родственниками, так и с участием так называемых специализированных фирм. К сожалению, в настоящее время нет органа, осуществляющего контроль исполнения данных обязательств при улучшении семьями жилищных условий за счет средств материнского капитала, органы прокуратуры осуществляют лишь выборочную проверку. Неизбежны и уже имеют место судебные споры со стороны лиц, незаконно лишенных права участия при определении долей в праве общей собственности на жилое помещение.

Для исключения спорных моментов нотариусу можно рекомендовать истребовать от продавцов (наследников) заявление о том, что отчуждаемое (наследуемое) жилое помещение приобреталось без использования средств материнского капитала и лиц, имеющих право на определение доли в данном имуществе, не имеется. Соответствующее заявление может быть включено в текст заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство либо в текст договора об отчуждении жилого помещения с целью ознакомления с его содержанием покупателя недвижимости. В случае подтверждения продавцом использования средств материнского капитала при приобретении отчуждаемого жилого помещения следует рекомендовать предварительно оформить соглашение об определении долей в праве общей собственности на жилое помещение. Если информация о том, что соглашение во исполнение данного обязательства не было заключено, станет известна при оформлении наследственных прав, по нашему мнению, доля, подлежащая включению в состав наследства, а также размер долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение за остальными членами семьи подлежат определению исключительно в судебном порядке.

§ 5. Место совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества

В соответствии со [ст. 56](#) Основ удостоверение договоров об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, а также земельного участка производится по месту нахождения указанного имущества.

Хотя перечень указанных видов имущества, место нотариального удостоверения сделок с которым ограничено, установлен [Основами](#) как исчерпывающий, однако очевидно, что применять соответствующую аналогию необходимо и в отношении не названных в нем видов недвижимого имущества, в частности комнат в коммунальных квартирах, нежилых строений производственного, технического и иного назначения и т.п.

Договор мены недвижимого имущества на движимое имущество должен быть удостоверен по месту нахождения недвижимого имущества. Договор мены недвижимого имущества на другое недвижимое имущество возможно удостоверить по месту нахождения любого из подлежащих мене объектов недвижимости независимо от их социальной и хозяйственной значимости, целевого использования, а также независимо от стоимости каждого из них.

§ 6. Исполнение договоров об отчуждении недвижимого имущества

Относительно новым требованием в законодательстве является внимание к исполнению договора об отчуждении недвижимого имущества. Исполнение различных договоров об отчуждении недвижимости отличается определенными особенностями. В частности, исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества регулируется [ст. 556](#) ГК. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта договор продажи недвижимого имущества не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора купли-продажи.

Передаточный акт должен составляться в письменной форме. По желанию сторон подписи под передаточным актом могут быть засвидетельствованы нотариально.

Обязательные реквизиты передаточного акта законодательством не определены, поэтому составляется он в достаточно произвольной форме. Как правило, в нем должны быть указаны дата составления акта, наименование сторон договора, сделана ссылка на договор, во исполнение которого передается недвижимое имущество, отражен сам факт передачи имущества (продавец передал, а покупатель принял), качество передаваемого имущества, возможные претензии к передаваемому имуществу (их наличие либо отсутствие), подписи сторон.

Передаточный акт может быть составлен сторонами непосредственно после подписания ими договора купли-продажи недвижимого имущества, а также в любое время после его подписания, в том числе и после регистрации нотариально удостоверенного договора в учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При удостоверении договора купли-продажи стороны договора могут более детально определить момент передачи недвижимого имущества. В таком случае это обстоятельство должно быть особо отражено в договоре, например: **"Передача проданной квартиры должна быть произведена не позднее одного месяца со дня подписания сторонами договора купли-продажи"**.

Если передача недвижимого имущества к моменту подписания сторонами договора еще не состоялась, нотариус обязан разъяснить участникам договора требования [ст. 556](#) ГК. При этом более целесообразно и разумно было бы не ограничиваться одной лишь ссылкой на разъяснение указанной правовой нормы, но и включать в текст договора пункт приблизительно следующего содержания: **"Передача квартиры продавцом и принятие ее покупателем производятся по подписываемому сторонами передаточному акту, порядок составления которого сторонам нотариусом разъяснен"**.

[Статьей 556](#) ГК предусмотрено, что исполнение договора купли-продажи может сопровождаться не только передаточным актом, но и иным документом, свидетельствующим об исполнении договора. В практике работы нотариусов нередки случаи, когда к моменту подписания сторонами договора он уже фактически исполнен не только покупателем (продавцу уплачены деньги), но и продавцом (квартира продавцом освобождена, покупателю переданы ключи от нее, а возможно, покупатель уже и поселился в приобретаемой им квартире). Представляется, что в подобных ситуациях факт исполнения договора может быть отражен непосредственно в самом договоре и необходимости в составлении передаточного акта в этом случае не имеется. При этом в договор купли-продажи может быть включен пункт следующего содержания: **"К моменту подписания настоящего договора продавец передал покупателю указанную выше квартиру, а покупатель принял ее. Претензий по переданной квартире у покупателя к продавцу не имеется"**.

Требования о необходимости составления передаточного акта или иного документа о передаче распространяются и на договор мены, предметом которого является недвижимое имущество, поскольку согласно [ст. 567](#) ГК к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже. При этом каждая из сторон признается продавцом недвижимого имущества, которое она обязуется передать, и покупателем другого недвижимого имущества, которое она обязуется принять в обмен.

В соответствии со [ст. 585](#) ГК в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества под выплату ренты за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате имущества применяются правила о купле-продаже. Поэтому в случаях, когда недвижимое имущество передается в собственность плательщика ренты за плату, исполнение договора также должно сопровождаться составлением передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче.

В [абзаце втором п. 1 ст. 556](#) ГК содержится правило, допускающее достижение сторонами договоренности считать договор исполненным и без составления передаточного акта. Об этом обстоятельстве стороны должны указать в договоре особо, например: **"Обязательство продавца передать недвижимое имущество покупателю в соответствии с настоящим договором считается исполненным после фактического вручения ему этого имущества без подписания сторонами какого-либо документа о его передаче"**.

Для договоров дарения имущества законодательством предусмотрен иной, более упрощенный порядок их исполнения. Передача дара (не сделано исключения и для случаев, когда в дар передается недвижимое имущество) осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей) и т.п.

Примерные образцы договоров отчуждения
недвижимого имущества

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Иванова Светлана Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Алексеев Игорь Владимирович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность покупателя жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира продана покупателю за 2800000 (два миллиона восемьсот тысяч) рублей, уплаченных полностью продавцу до подписания настоящего договора.

4. В отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

5. Продавцом нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги покупателя - Алексеевой Инны Ивановны - на покупку указанной квартиры получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11 марта 2012 года по реестру N 2311.

6. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

7. Передача отчуждаемой квартиры продавцом и принятие ее покупателем будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее одного месяца со дня подписания настоящего договора.

8. Переход права собственности на квартиру к покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

9. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

10. Содержание статей 209, 213, 288, 292, 556, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

11. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12. Стороны договорились, что до регистрации настоящего договора в органах государственной регистрации риск случайной гибели отчуждаемой квартиры несет покупатель.

13. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает покупатель.

14. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

Примечание. В случае если сделка совершается от имени юридического лица, в договоре указываются полное наименование этого юридического лица, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес, дата и место государственной регистрации, номер регистрационного свидетельства, адрес фактического местонахождения, а также полномочия представителей юридического лица.

Если в отчуждаемом жилком помещении зарегистрированы члены семьи продавца жилого помещения, то в договоре необходимо указать перечень этих лиц с указанием их права пользования отчуждаемым жилым помещением. Если при этом в составе семьи имеются несовершеннолетние дети, в договоре должна быть сделана ссылка на реквизиты разрешения органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения.

При наличии ограничений (обременений) в договоре должны быть указаны содержание ограничения, срок его действия, названо лицо, в пользу которого ограничиваются права.

Если стороны договорились о том, что передача квартиры будет производиться без составления передаточного акта, это обстоятельство должно быть отражено в договоре.

Поскольку по действующему законодательству государственная регистрация сделки в определенных случаях может быть отложена на срок до трех месяцев, в договоре целесообразно указывать, кто из участников договора несет риск случайной гибели отчуждаемого имущества до момента государственной регистрации.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Власова Евгения Григорьевна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Чеботков Денис Владимирович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а покупатель купил 1/2 (одну вторую) долю в праве общей собственности на жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Отчуждаемая 1/2 доля в праве общей собственности на квартиру принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Указанная доля в праве общей собственности на квартиру продана покупателю за 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей, уплаченных полностью продавцу до подписания настоящего договора.

4. В квартире, доля в праве общей собственности на которую отчуждается по настоящему договору, никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования указанным жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой Управляющей компании N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

5. Продавцом нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую долю в праве общей собственности на квартиру. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги покупателя - Чеботковой Инны Ивановны - на покупку указанной доли в праве общей собственности на квартиру получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н.

11 марта 2014 года по реестру N 2311.

6. Сособственником продавца - Никифоровой Марией Петровной - 30 марта 2014 года до подписания настоящего договора представлено заявление об отказе от права преимущественного приобретения отчуждаемой продавцом доли в праве общей собственности на квартиру за названную продавцом и указанную в настоящем договоре цену. Прочие условия договора Никифоровой М.П. также известны.

7. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо не названных в настоящем договоре ограничений (обременений) в отношении квартиры, доля в праве общей собственности на которую отчуждается.

В соответствии с заявлением продавца, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора указанная доля в праве общей собственности никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

Задолженности по налогам за квартиру, доля в праве общей собственности на которую отчуждается по настоящему договору, не имеется, о чем свидетельствует справка Государственной налоговой инспекции по Октябрьскому району города Екатеринбурга от 12.03.2014 за N 344.

8. Передача квартиры, доля в праве общей собственности на которую отчуждается, продавцом и принятие ее покупателем состоялись до подписания настоящего договора, и стороны договорились о том, что подписание ими передаточного акта производиться не будет.

9. Переход права собственности на долю в праве общей собственности к покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении квартиры, доля в праве общей собственности на которую отчуждается, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

11. Содержание [ст. ст. 209, 213, 250, 288, 292, 556, 558](#) Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

12. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

13. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает покупатель.

14. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С УЧАСТИЕМ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Шепилова Екатерина Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Акимов Игорь Александрович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12,

действующий за себя и свою несовершеннолетнюю дочь, Акимову Марину Игоревну, гражданку Российской Федерации, 12 февраля 2012 года рождения, место рождения: г. Екатеринбург, пол - женский, свидетельство о рождении У11-АИ N 587102, выдано Отделом ЗАГС Ленинского района г. Екатеринбурга 28.02.2012, проживающую по тому же адресу, именуемые в дальнейшем "покупатели", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а покупатели купили в общую долевую собственность в равных долях каждое жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира продана покупателям за 2200000 (два миллиона двести тысяч) рублей, уплаченных полностью продавцу до подписания настоящего договора.

4. В отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

5. Продавцом и покупателем нотариусу представлены заявления о том, что они не имеют супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. С содержанием заявлений стороны договора ознакомлены.

6. Настоящий договор заключен с согласия органов опеки и попечительства Чкаловского района г. Екатеринбурга от 28.02.2014 за N РП-86.

7. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

8. Передача отчуждаемой квартиры продавцом и принятие ее покупателем будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее одного месяца со дня подписания настоящего договора.

9. Переход права собственности на квартиру к покупателям подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

11. Содержание статей 209, 213, 288, 292, 556, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

12. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

13. Стороны договорились, что до регистрации настоящего договора в органах государственной регистрации риск случайной гибели отчуждаемой квартиры несет покупатель Акимов И.А.

14. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает покупатель Акимов И.А.

15. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Светлова Ирина Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "даритель", с одной стороны, и

Светлов Олег Олегович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "одаряемый", с другой

стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Даритель безвозмездно передает, а одаряемый принимает в дар в собственность жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит дарителю на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира оценивается сторонами в 2600000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей.

4. В отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

5. Согласие супруга дарителя - Светловой Ирины Александровны Светлова Олега Ивановича - на дарение указанной квартиры получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11 марта 2012 года по реестру N 2311.

Одаряемый с содержанием указанного заявления ознакомлен.

6. Даритель ставит одаряемого в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с заявлением дарителя, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

7. Передача отчуждаемой квартиры дарителем и принятие ее одаряемым будут осуществлены путем вручения ключей от квартиры и правоустанавливающих документов на нее.

8. Переход права собственности на квартиру к одаряемому подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

9. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

10. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 572 Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

11. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает даритель.

13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается одаряемому.

Подписи:

ДОГОВОР МЕНЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Гришанова Ольга Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "Сторона 1", с одной стороны, и

Алексеев Игорь Владимирович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место

рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "Сторона 2", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороне 1 принадлежит на праве собственности жилое помещение - квартира под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит Стороне 1 на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Стороне 2 принадлежит на праве собственности жилое помещение - квартира под номером 11 (одиннадцатым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Малышева, в доме N 117, расположенное на третьем этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 80,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561593.

4. Указанная квартира принадлежит Стороне 2 на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Ивановой А.А. 11 мая 2010 года по реестру N 2366, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-124.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9660.

Кадастровая стоимость квартиры 3000000 (три миллиона) рублей.

5. В результате настоящего договора Сторона 1 передает в собственность Стороне 2 квартиру, находящуюся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мичурина, дом 17, указанную в [пункте 1](#) настоящего договора.

Сторона 2 передает в собственность Стороне 1 квартиру, находящуюся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом 117, указанную в [пункте 3](#) настоящего договора.

6. По соглашению сторон указанные объекты признаются равноценными.

7. В отчуждаемых квартирах никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14 и справкой Управляющей компании "Город" от 12.03.2014 N 23/17.

8. Сторонами нотариусу представлено заявление о том, что они не имеют супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую недвижимость.

9. Стороны ставят друг друга в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемых объектов недвижимости, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с их заявлениями, а также согласно выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124 и N 1125, до заключения настоящего договора оба объекта недвижимости никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят.

10. Передача квартиры Стороной 1 Стороне 2 состоялась до подписания настоящего договора. Стороны, считая договор в этой части исполненным, договорились о том, что каких-либо дополнительных документов о передаче квартиры составляться ими не будет.

Передача квартиры Стороной 2 Стороне 1 и принятие ее Стороной 1 будут осуществляться на основании подписываемого сторонами передаточного акта, порядок составления которого сторонам нотариусом разъяснен.

11. Переход права собственности на объекты недвижимости, указанные в настоящем договоре, подлежит

государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

12. Стороны согласовали все вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемых объектов недвижимости, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

13. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 556, 558, 568 Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

14. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

15. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивают обе стороны поровну.

16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

Примерный образец передаточного акта

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Первое августа две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Иванова Светлана Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Алексеев Игорь Владимирович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны,

в соответствии со [статьей 556](#) Гражданского кодекса РФ составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с договором купли-продажи, удостоверенным нотариусом города Екатеринбурга Орловой В.Н. 27 июля 2014 года по реестру N 1267, продал покупателю квартиру, находящуюся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом N 12, кв. N 57.

2. В соответствии с настоящим актом продавец передал покупателю указанную квартиру, а покупатель принял ее в том виде, в каком она была на момент подписания нами вышеуказанного договора купли-продажи. Претензий у покупателя к продавцу по передаваемой квартире не имеется.

3. Покупатель получил от продавца ключи от квартиры.

4. При подписании настоящего акта я, покупатель, передал продавцу деньги по договору за квартиру в сумме 2180000 (два миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей, которые я, продавец, получил полностью.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон.

Подписи:

Примечание. Если деньги, уплачиваемые по договору покупателем продавцу, были переданы до подписания самого договора, подобного пункта в передаточном акте содержаться не будет.

Примерные образцы согласия супруга
на отчуждение недвижимого имущества

СОГЛАСИЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Я, Кривопалова Светлана Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7,

даю согласие на продажу моим мужем, Кривопаловым Игорем Владимировичем, жилого дома, находящегося по адресу: Свердловская область, Березовский район, с. Лосиное, ул. Умельцев, дом N 15, приобретенного нами в период брака, за цену не менее 2200000 (два миллиона двести тысяч) рублей и на остальных условиях по его усмотрению.

Подпись:

СОГЛАСИЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Я, Кривопалова Светлана Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7,
даю согласие на дарение моим мужем, Кривопаловым Игорем Владимировичем, жилого дома, находящегося по адресу: Свердловская область, Березовский район, с. Лосиное, ул. Умельцев, дом N 15, приобретенного нами в период брака, нашему внуку, Шестопалову Андрею Александровичу.

Подпись:

Примерные образцы заявлений, связанных с правом
преимущественного приобретения доли
в праве общей долевой собственности

Соколовской Ирине Ивановне,
проживающей по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Щорса, дом 2, кв. 12.

Орловой Анны Николаевны,
проживающей по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Ясная, дом 11, кв. 1.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Довожу до Вашего сведения, что я продаю принадлежащую мне 1/2 долю в принадлежащем нам праве общей долевой собственности на квартиру, находящуюся в г. Екатеринбурге, по ул. Ясной, в доме N 24, кв. 19, за цену 1000000 (один миллион) рублей.

Согласно [статье 250](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Вы имеете преимущественное право покупки принадлежащей мне доли в праве общей собственности как участник общей долевой собственности на указанную квартиру.

Прошу Вас не позднее одного месяца со дня вручения Вам настоящего заявления сообщить нотариусу города Екатеринбурга Ивановой Марине Тимофеевне (г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом N 34, офис 118) о своем желании приобрести указанную долю в праве общей собственности на квартиру за вышеназванную цену либо об отказе от преимущественного права ее приобретения.

В случае неполучения от Вас ответа по истечении названного в настоящем заявлении срока принадлежащая мне доля в праве общей собственности на квартиру будет продана мною на тех же условиях другому лицу.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать третье августа две тысячи четырнадцатого года.

Подпись:

Нотариусу города Екатеринбурга
Ивановой М.Т.

гражданки Соколовской Ирины Ивановны,
проживающей по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Щорса, дом 2, кв. 12.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Сообщаю, что мне известно о предстоящей продаже моим собственником Орловой Анной Николаевной принадлежащей ей 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, находящуюся в г. Екатеринбурге, по ул. Ясной, в доме N 24, кв. 19, за цену 300000 (триста тысяч) рублей.

От преимущественного права покупки отчуждаемой Орловой А.Н. указанной доли согласно [статье 250](#) Гражданского кодекса Российской Федерации я отказываюсь.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать третье августа две тысячи четырнадцатого года.

Подпись:

Нотариусу города Екатеринбурга
Ивановой М.Т.

гражданки Соколовской Ирины Ивановны,
проживающей по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Щорса, дом 2, кв. 12.

Заявление

Сообщаю, что мне известно о предстоящей мене участником общей долевой собственности Орловой Анной Николаевной принадлежащей ей 1/2 доли в нашем праве общей собственности на квартиру, находящуюся в г. Екатеринбурге, по ул. Ясной, в доме N 24, кв. 19, на автомобиль марки "VOLVO", 2012 года выпуска, оцененный в 900000 (девятьсот тысяч) рублей.

От преимущественного права приобретения отчуждаемой Орловой А.Н. доли в праве общей долевой собственности по договору мены на равноценный автомобиль согласно [статье 250](#) Гражданского кодекса Российской Федерации я отказываюсь.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать третье августа две тысячи второго года.

Подпись:

Глава 9. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В НОТАРИАЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ

§ 1. Общие вопросы регулирования земельных правоотношений

1. Земельное законодательство

Ныне действующее земельное законодательство в соответствии с [Конституцией](#) РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из:

- [ЗК](#);
- федеральных законов, нормы которых не должны противоречить [ЗК](#);
- законов субъектов РФ, принимаемых в соответствии с федеральными законами;
- указов Президента РФ, которые не должны противоречить [ЗК](#) и федеральным законам.

Правительство РФ принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных [ЗК](#), федеральными законами, а также указами Президента РФ, регулирующими земельные отношения.

На основании и во исполнение [ЗК](#), федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов РФ органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение [ЗК](#), федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

В настоящее время отдельные нормы, регулирующие земельные правоотношения, содержатся в Лесном

[кодексе](#), [Водном кодексе](#), [Градостроительном кодексе](#).

Основными законами Российской Федерации, регулирующими земельные отношения, являются:

- [гл. 17](#) части первой ГК;
- Федеральный [закон](#) от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об обороте земель);
- Федеральный [закон](#) от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон о введении в действие ЗК);
- Федеральный [закон](#) от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (с изм. и доп.);
- Федеральный [закон](#) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и др.

Со дня введения в действие [ЗК](#) законодательные акты Союза ССР, содержащие нормы земельного права и действующие на территории Российской Федерации, не применяются.

Изданные до введения в действие [ЗК](#) и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента РФ применяются в части, не противоречащей [ЗК](#).

В настоящее время действующими указами Президента РФ являются следующие:

- [Указ](#) Президента РФ от 9 января 2011 г. N 26 "Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками";
- [Указ](#) Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации";
- [Указ](#) Президента РФ от 16 мая 1997 г. N 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" (с изм. и доп.).

Изданные до введения в действие [ЗК](#) и регулирующие земельные отношения постановления Правительства РФ применяются в части, не противоречащей [ЗК](#).

До настоящего времени действуют:

- [Постановление](#) Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. N 1033 "О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- [Постановление](#) Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса" (с изм. и доп.);
- [Постановление](#) Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изм. и доп.);
- [Постановление](#) Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изм. и доп.);
- [Постановление](#) Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном надзоре" (с изм. и доп.);
- [Постановление](#) Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц";
- [Постановление](#) Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (с изм. и доп.) и многие другие.

Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены [ЗК](#), применяются правила международного договора.

2. Состав земель в Российской Федерации

В соответствии со [ст. 7](#) ЗК земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли связи, обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Перечисленные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

Согласно **ст. 8 ЗК** отнесение земель к категориям и перевод земель из одной категории в другую осуществляются в отношении:

- 1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;
- 2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;
- 3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
- 4) земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;
 - земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном **ЗК** и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Категория земель указывается в:

- 1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- 2) договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) государственном кадастре недвижимости;
- 4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Нарушение установленного **ЗК**, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

3. Объект земельных отношений

Объектами земельных отношений являются земельные участки. Понятие земельного участка содержится в **ст. 11.1 ЗК**. Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

В соответствии со **ст. 11.2 ЗК** земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным **законом** от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм.).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в

порядке, установленном Федеральным [законом](#) о государственной регистрации прав.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях, указанных в [п. 6 ст. 11.2 ЗК](#).

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) об обороте земель.

Образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, за исключением случаев ([ст. 11.3 ЗК](#)):

1) раздела земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан, а также земельных участков, предоставленных гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения;

2) образования земельных участков из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) образования земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

4) перераспределения земельных участков в соответствии со [ст. 11.7 ЗК](#);

5) иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Решения об образовании указанных земельных участков могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки. Для принятия решения об образовании таких земельных участков необходимы следующие документы:

1) кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;

2) правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Согласно [ст. 11.4 ЗК](#) при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, названных в [п. п. 4 и 6 указанной статьи](#), и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

Согласно [ст. 11.5 ЗК](#) выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным [законом](#) об обороте земель.

При объединении смежных земельных участков ([ст. 11.6 ЗК](#)) образуется один земельный участок, и

существование таких смежных земельных участков прекращается.

При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования одному лицу.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В соответствии со [ст. 11.7 ЗК](#) при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуется несколько других смежных земельных участков и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

В соответствии со [ст. 27 ЗК](#) оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и [ЗК](#).

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением земель особо охраняемых природных территорий);

2) сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в [п. 4 ст. 27 ЗК](#);

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами,

включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [п. 4 вышеупомянутой статьи](#);

6) не указанные в [п. 4 упомянутой статьи](#) в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](#) об обороте земель. Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется [ЗК](#) и Федеральным [законом](#) об обороте земель.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным [кодексом](#), а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

4. Участники земельных отношений

Участниками земельных правоотношений являются:

- граждане (граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства);
- юридические лица (в том числе иностранные юридические лица);
- Российская Федерация;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с законодательством РФ <1>.

<1> См. подробнее об ограничениях доступа иностранных лиц к собственности на землю: [п. 2 § 1 гл. 32](#) Настольной книги.

Для обозначений субъектов земельных правоотношений в [ЗК](#) использованы следующие понятия и определения:

- собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

§ 2. Права на землю

1. Собственность на землю

А. Федеральная собственность, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований на землю.

В соответствии со **ст. 16 ЗК** государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с **ЗК** и федеральными законами.

В собственности Российской Федерации (федеральной собственности) находятся земельные участки (**ст. 17 ЗК**):

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов РФ находятся земельные участки (**ст. 18 ЗК**):

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы субъектам РФ из федеральной собственности.

В субъектах РФ - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта РФ - города федерального значения Москвы, субъекта РФ - города федерального значения Санкт-Петербурга, если законами указанных субъектов РФ не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов РФ.

В муниципальной собственности находятся земельные участки (**ст. 19 ЗК**):

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо, в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории, собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов РФ, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, могут быть переданы безвозмездно в собственность субъектов РФ - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в целях их предоставления отдельным категориям граждан, а также отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, если основания бесплатного предоставления земельных участков этим лицам предусмотрены **ЗК**, другими федеральными законами.

Б. Собственность граждан и юридических лиц на земельные участки.

В соответствии с **п. 1 ст. 15 ЗК** собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут

быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с **ЗК**, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Так, например, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды без права выкупа (**п. 5 ст. 10** Федерального закона об обороте земель).

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица также вправе иметь в Российской Федерации земельные участки на праве собственности. Более того, ограничения их прав на приобретение в собственность земельных участков, по сути дела, сведены к минимуму <1>.

<1> См. об ограничениях доступа иностранных субъектов к собственности на землю: **п. 2 § 1 гл. 32** Настольной книги.

Согласно **ст. 25** **ЗК** права на земельные участки по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным **законом** о госрегистрации прав.

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. На сегодняшний день федеральных законов, содержащих такие указания, нет.

Статьей 39.1 **ЗК** установлены основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

По общему правилу (**п. 1 ст. 39.3** **ЗК**) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных **п. 2** **указанной статьи**.

Так, без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным **кодексом** заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено **подп. 2 и 4 п. 2 ст. 39.3** **ЗК**;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных **ст. 39.20** **ЗК** (если иное не установлено **указанной статьей** или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках);

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц,

указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [п. 2 ст. 39.9 ЗК](#), а именно:

земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- казенным предприятиям;
- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) об обороте земель;

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно ([ст. 39.5 ЗК](#)) на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК](#) при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК](#) при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта РФ;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов РФ. Органами государственной власти субъектов РФ может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в [подп. 6 ст. 39.5 ЗК](#) отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Отдельным категориям граждан земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность бесплатно.

В соответствии со [ст. 39.5 ЗК](#) предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

- 1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;
- 2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;
- 3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;
- 4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;
- 5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта РФ;
- 6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, при установлении законом субъекта РФ соответствующих случая и порядка предоставления земельных участков в собственность бесплатно;
- 7) земельного участка иным отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ;
- 8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Основания прекращения права собственности на земельный участок установлены [ст. 44 ЗК](#).

Право собственности на земельный участок прекращается по следующим основаниям:

при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Иные вещные права на землю

А. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками и пожизненное наследуемое владение земельными участками.

В соответствии со [ст. 268 ГК](#) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в [ЗК](#).

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

Согласно [ст. 265 ГК](#) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретает гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Необходимо иметь в виду, что новое земельное законодательство нацелено на постепенное вытеснение права постоянного (бессрочного пользования) и права пожизненного наследуемого владения. Указанная позиция государства проявляется в двух основных формах:

во-первых, законом и ранее был предельно ограничен круг субъектов, которым земельные участки могли быть предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование;

во-вторых, отдельным субъектам земельных правоотношений была прямо предписана необходимость изменения правового режима земельного участка, которым они обладают. Так, юридические лица, за исключением указанных в [п. 2 ст. 39.9 ЗК](#) юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 г. в соответствии с правилами, установленными [гл. V.1 ЗК](#) (Федеральный закон о введении в действие ЗК).

Вместе с тем особо следует подчеркнуть именно постепенность ликвидации указанных вещных прав на земельные участки.

С 1 марта 2015 г. [ст. 20](#) ("Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками") и [ст. 21 ЗК](#) ("Пожизненное наследуемое владение земельными участками") признаны утратившими силу.

Однако на основании [п. 4 ст. 3](#) Федерального закона о введении в действие ЗК гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его

фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие **ЗК** либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие **ЗК**.

Согласно **п. 9.1 ст. 3** Федерального закона о введении в действие **ЗК**, если земельный участок предоставлен до введения в действие **ЗК** для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В соответствии с **п. 3 ст. 3** Федерального закона о введении в действие **ЗК** оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях, а также переоформление прав на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование государственным или муниципальным унитарным предприятиям, сроком не ограничиваются.

Статьей 45 **ЗК** предусмотрены основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены **ст. 53** **ЗК**.

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина). К заявлениям юридических лиц и государственных и муниципальных предприятий должен быть приложен документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Для принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании заявления об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком необходимы, помимо вышеуказанных, следующие документы:

- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица (для юридического лица);
- кадастровый паспорт земельного участка (при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке, необходимых для выдачи кадастрового паспорта земельного участка);
- документы, удостоверяющие права на землю, а в случае их отсутствия - копия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления запрашивает указанные документы (их копии, сведения, содержащиеся в них) в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы.

Документы, удостоверяющие права на землю, запрашиваются у заявителя в случае, если они не находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Копия указанного решения в трехдневный срок со дня его принятия направляется лицу, подавшему заявление об отказе от права на земельный участок.

Право на земельный участок, не зарегистрированное в ЕГРП, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия вышеуказанного решения.

В случае если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в ЕГРП, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в недельный срок со дня принятия решения обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан сообщить об отказе от права на земельный участок, право на который не было ранее зарегистрировано в ЕГРП, в налоговый орган по месту нахождения такого земельного участка и в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости, в недельный срок со дня принятия решения.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно ([п. 2 ст. 45 ЗК](#)):

1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порче земель;

- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными [ЗК](#).

Б. Аренда земельных участков.

Общее понятие договора аренды содержится в нормах гражданского законодательства. В соответствии с [п. 1 ст. 606 ГК](#) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Применительно к земельным правоотношениям само по себе понятие аренды не отличается какими-либо особенностями. Однако порядок заключения, исполнения и прекращения договоров аренды земельных участков имеет некоторую специфику с учетом своеобразия и неизмеримой значимости объекта аренды.

Предоставление земельных участков в аренду их собственниками осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. В случае несоблюдения правил о форме договора либо о его государственной регистрации договор считается незаключенным. Исключение составляют краткосрочные договоры аренды земельных участков. Согласно [п. 2 ст. 26 ЗК](#) договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, а также безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Следует помнить, что объектом аренды может быть только имущество; нельзя передать в аренду имущественные права. С учетом этого, если собственнику принадлежит не земельный участок как таковой, а только доля в праве общей собственности на этот участок, заключить договор аренды не представляется возможным.

Согласно [п. 2 ст. 22 ЗК](#) практически любые земельные участки, за исключением участков, изъятых из оборота, могут быть предоставлены их собственниками в аренду. Более того, в [п. 11 названной статьи](#) сделано изъятие из этого общего правила: даже изъятые из оборота земельные участки могут быть переданы в аренду в случаях, установленных федеральными законами.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Действующее законодательство практически не регламентирует вопрос о сроках договора аренды земельных участков. Срок договора определяется соглашением сторон.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением следующих случаев:

- если собственник недвижимости, расположенной на данном земельном участке, намерен реализовать предоставленное ему законом преимущественное право покупки или аренды земельного участка (п. 3 ст. 35 ЗК);
- если договор аренды прекращается по основаниям, названным в ст. 46 ЗК (прекращение договора аренды по инициативе арендодателя).

Договор аренды земельного участка, как и любого иного имущества, является исключительно возмездным. Одной из основных обязанностей арендатора является своевременное внесение платы за пользование земельным участком (арендной платы). Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе:

- отдать арендные права земельного участка в залог;
- передать арендованный земельный участок в субаренду;
- внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив и т.п.

Указанные права арендатора могут быть переданы третьим лицам в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Законодательством не установлена форма упомянутого уведомления. Представляется, что одним из способов уведомления собственника о передаче арендатором прав по договору аренды третьим лицам может быть передача соответствующего заявления через нотариуса.

При передаче прав арендатора третьим лицам ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Аренда земельного участка может быть прекращена принудительно по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 ЗК:

- 1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:
 - использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
 - порче земель;
 - невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
 - невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными **ЗК**.

Кроме того, аренда земельного участка может быть прекращена по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

Прекращение аренды земельного участка по указанным основаниям не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ, а также в иных установленных федеральными законами случаях.

В. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Исходя из нормы, содержащейся в **ст. 274** ГК, понятие сервитута возможно сформулировать следующим образом: сервитут - это право ограниченного пользования чужим земельным участком для обеспечения определенных нужд собственника недвижимого имущества (прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, и т.п.), которые не могут быть обеспечены другим способом.

Помимо гражданского законодательства, право ограниченного пользования чужим земельным участком предусмотрено земельным законодательством. Согласно **ст. 23** ЗК в земельном законодательстве закреплено два вида сервитутов:

- частный сервитут;
- публичный сервитут.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

В соответствии со **ст. 274** ГК собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

На таких же условиях и в таком же порядке сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные **ст. ст. 274 - 276** ГК, а именно:

- сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено **ЗК**. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (**ст. 275** ГК);

- по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду

прекращения сервитута (ст. 276 ГК).

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (ст. 23 ЗК).

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) о госрегистрации прав. Согласно [ст. 1](#) названного Федерального закона сервитуты рассматриваются как ограничения (обременения) прав собственника или иного правообладателя.

Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным [законом](#) от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Согласно [ст. 48](#) ЗК сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Г. Безвозмездное пользование земельными участками.

В соответствии со [ст. 24](#) ЗК в безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены [ст. 39.10](#) ЗК, в том числе в виде служебного надела;
- 2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

[Статья 39.10](#) ЗК определяет предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование.

Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом либо с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с **ГК** и **ЗК**.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование на установленный **ЗК** срок.

§ 3. Особенности совершения сделок с земельными участками

1. Форма и место совершения сделок с земельными участками

Форма договора, объектом которого является земельный участок, определяется гражданским законодательством. В соответствии с ныне действующим гражданским законодательством сделки, связанные с отчуждением земельных участков, могут быть совершены в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. По желанию участников сделки договор может быть удостоверен нотариально. Исключения составляют договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением, которые в силу существующих требований закона подлежат обязательному нотариальному удостоверению независимо от видов имущества, которое передается под выплату ренты. Таким образом, если объектом договора ренты является земельный участок, договор ренты должен быть нотариально удостоверен.

Несоблюдение установленной законом формы договора отчуждения земельного участка влечет его недействительность.

Договоры отчуждения земельных участков не подлежат обязательной государственной регистрации. Однако переход права собственности на недвижимость, в том числе на земельные участки, подлежит государственной регистрации (**ст. 551** ГК). Таким образом, при купле-продаже (мене) земельных участков момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на участок. Право собственности у покупателя земельного участка возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

Статьей 56 Основ ограничена территориальность нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Согласно содержащейся в ней норме удостоверение договоров об отчуждении земельных участков должно производиться по месту их нахождения.

2. Особенности отчуждения земельных участков

Особенности купли-продажи земельных участков установлены **ст. 37** ЗК. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Указанные требования применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с **Федеральным законом** о госкадастре.

3. Основные требования к содержанию договоров об отчуждении земельных участков

При удостоверении договоров об отчуждении земельных участков нотариусам необходимо учитывать общие требования, предъявляемые законодательством к совершению сделок, а также правила нотариального делопроизводства.

Какие документы на земельный участок могут быть приняты нотариусом в качестве правоустанавливающих либо правоподтверждающих?

При удостоверении сделок с земельными участками, как и с любым иным недвижимым имуществом, нотариус по правоустанавливающим (либо правоподтверждающим) документам проверяет принадлежность этого земельного участка собственнику. Ссылка на правоустанавливающие документы обязательна в договоре.

Права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным [законом](#) о госрегистрации прав.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального [закона](#) о госрегистрации прав, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП выданные после введения в действие Федерального [закона](#) о госрегистрации прав до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной [Постановлением](#) Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", следующие документы:

- свидетельства о праве собственности на землю по [форме](#), утвержденной Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России";

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным [Постановлением](#) Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей";

- свидетельства о праве собственности на землю по [форме](#), утвержденной [Постановлением](#) Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального [закона](#) о госрегистрации прав, а при их отсутствии - выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального [закона](#) решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Помимо правоустанавливающих документов, для оформления договора нотариусу должны быть также представлены документы о государственной регистрации объекта недвижимости, выданные органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также кадастровая карта (план) земельного участка.

Если участниками договора об отчуждении земельного участка являются физические лица, в тексте договора должны быть указаны полностью без сокращений их фамилия, имя, отчество, дата рождения, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания, реквизиты документов, удостоверяющих их личность, а в случае совершения сделки посредством представительства - основания представительства со ссылкой на соответствующие документы, подтверждающие полномочия представителей.

В отношении юридических лиц в договоре отчуждения недвижимого имущества следует отразить сведения об их правоспособности (общей, а при необходимости - и специальной), а также о полномочиях представителей юридического лица. В договорах указываются полное без сокращений наименование юридического лица, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес, дата и место государственной регистрации, номер регистрационного свидетельства, адрес фактического местонахождения, а также полномочия представителей юридического лица.

В договоре должно содержаться краткое описание земельного участка с указанием его кадастрового номера и адреса (местонахождения) участка. В качестве адреса земельного участка указывается, как правило, почтовый адрес или иное общепринятое описание местоположения участка, позволяющее однозначно определить объект на территории регистрационного округа. Площадь земельного участка указывается по правоустанавливающим документам либо фактическая по кадастровой карте (плану).

В соответствии с нормами земельного законодательства в договоре обязательно указание категории земель, на которых расположен отчуждаемый земельный участок, а также целевое назначение земельного участка.

При возмездном отчуждении доли в праве общей собственности на земельный участок (купля-продажа, мена) должны быть соблюдены требования гражданского законодательства о преимущественном праве

сособственников на приобретение отчуждаемой доли в праве общей собственности. В соответствии со [ст. 250](#) ГК при продаже доли в праве общей собственности одним из собственников постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю в праве общей собственности постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на земельный участок в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Если собственниками отчуждаемого земельного участка являются несовершеннолетние, недееспособные либо ограниченно дееспособные граждане, сделки с земельными участками совершаются с соблюдением [п. п. 2 и 3 ст. 37](#) ГК. Опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению земельного участка, принадлежащего подопечному, сдаче его в аренду и т.п. Сделки от имени указанных лиц, совершенные без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, ничтожны.

В соответствии со [ст. 555](#) ГК договор продажи земельного участка должен предусматривать цену этого участка. Цена в договоре продажи земельного участка является одним из существенных его условий. При отсутствии в договоре согласованного в письменной форме условия о цене земельного участка договор о его продаже считается незаключенным. При этом не действуют общие правила об исполнении договора, при которых в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

В случаях, когда цена земельного участка установлена на единицу его площади или иного показателя ее размера, общая цена такого участка, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю земельного участка.

Порядок уплаты покупной цены определяется соглашением сторон. По желанию участников сделки сумма, причитающаяся к уплате, может быть передана продавцу до подписания договора либо после его подписания, а также до передачи земельного участка либо после его передачи. В случае, когда расчет за проданный земельный участок производится сторонами после передачи участка покупателю (продажа в кредит или в рассрочку), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи земельного участка покупателю и до его оплаты участок, проданный в кредит (в рассрочку), признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате объекта договора ([п. 5 ст. 488](#) и [п. 3 ст. 489](#) ГК), т.е. возникает залог в силу закона.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

При оформлении договора мены, объектом которого является земельный участок, также может быть предусмотрен размер денежной доплаты, производимой какой-либо из сторон за обмениваемое имущество. Порядок расчетов при этом аналогичен порядку расчетов при продаже земельных участков.

При удостоверении договора отчуждения земельного участка нотариусом должна быть истребована информация о наличии ограничений (обременений) прав собственника земельного участка. В тексте договора об отчуждении земельного участка должны содержаться сведения об имеющихся ограничениях (обременениях) земельного участка (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде и др.). При этом должны быть указаны содержание ограничения, срок его действия, названо лицо, в пользу которого ограничиваются права.

При ипотеке должны быть указаны дата ее возникновения, срок исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, сумма этого обязательства или данные о порядке и условиях определения этой суммы.

При записи о сервитуте указываются объект и условия сервитута, дата его начала и окончания (либо его продолжительность), сведения о физическом или юридическом лице или объекте, для которого установлено право ограниченного пользования, либо указание того, что сервитут является публичным.

В соответствии с [п. 3 ст. 37](#) ЗК покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации определенного свойства вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Сведениями, которые, будучи скрытыми продавцом от покупателя, могут повлечь указанные последствия, являются:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;
- о разрешении на застройку данного земельного участка;
- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;
- иная информация, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

Подобные требования применяются также в случаях обмена земельного участка и передачи его в аренду. При удостоверении договоров об отчуждении земельных участков следует учитывать предусмотренные земельным законодательством ограничения оборотоспособности земельных участков.

Исполнение договоров об отчуждении земельных участков производится на основании общих норм гражданского законодательства о передаче недвижимости приобретателю. В частности, исполнение договора купли-продажи земельных участков регулируется [ст. 556 ГК](#). Передача проданного земельного участка продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом о передаче, подписанным обеими сторонами. Передаточный акт должен составляться в письменной форме. По желанию сторон подписи под передаточным актом могут быть засвидетельствованы нотариально.

В передаточном акте обычно указываются дата его составления, наименование сторон договора, сделана ссылка на договор, во исполнение которого передается земельный участок, фиксируется сам факт передачи участка, качество участка, возможные претензии к качеству, подписи сторон.

Передаточный акт может быть составлен сторонами непосредственно при подписании ими договора купли-продажи земельного участка, а также в любое время после его подписания.

Требования о необходимости составления передаточного акта или иного документа о передаче распространяются и на договор мены, предметом которого является земельный участок. В соответствии со [ст. 585 ГК](#) в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества под выплату ренты за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате имущества применяются правила о купле-продаже. Поэтому в случаях, когда земельный участок передается в собственность плательщика ренты за плату, исполнение договора также должно сопровождаться составлением передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче.

Стороны договора могут предусмотреть передачу земельного участка и без составления передаточного акта, о чем должно быть сделано особое указание в договоре.

Передача земельного участка в дар также может производиться без передаточного акта или иного документа о передаче.

В соответствии с [абзацем вторым ч. 2 ст. 22.1 Основ](#) при удостоверении сделок, предметом которых является отчуждение или залог недвижимого имущества, имеющего кадастровую стоимость, если оценка, данная этому недвижимому имуществу участниками (сторонами) сделки, ниже его кадастровой стоимости, для исчисления тарифа используется кадастровая стоимость этого недвижимого имущества. С учетом этого для удостоверения сделки нотариусу должна быть представлена справка о кадастровой стоимости отчуждаемого имущества; эта стоимость должна быть также указана в договоре.

4. Отчуждение земельного участка с находящимися на нем строениями

Одним из основных принципов ныне действующего земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами ([подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК](#)).

До введения в действие [ЗК](#) допускалось разделение судьбы земельного участка и недвижимого имущества, расположенного на этом участке. Так, в случае, когда продавец являлся собственником земельного участка, на котором находилась отчуждаемая недвижимость, покупателю передавалось право собственности либо предоставлялось право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок было не определено, к покупателю переходило право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Иное правило действовало в случаях, когда продавец недвижимости (строения) не являлся собственником земельного участка. В этом случае к приобретателю переходили те же права на земельный участок, которые принадлежали самому продавцу. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, производилась без согласия собственника этого участка, если иное не противоречило условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретал право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В настоящее время разделение судьбы земельного участка и недвижимости, расположенной на этом участке, возможно только в установленных законом случаях, одним из которых является наследование.

Согласно **ст. 35 ЗК** при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со **ст. 27 ЗК**;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

В случае отчуждения здания (сооружения) не с целым земельным участком, а только с частью этого участка перед оформлением договора по заявлению продавца следует произвести раздел земельного участка на два участка с составлением кадастрового плана на каждый из них. Соответствующие изменения должны быть внесены в ЕГРП.

При отчуждении здания (сооружения), расположенного на земельном участке, на который собственник здания (сооружения) обладает правом постоянного (бессрочного) пользования, отчуждение здания (сооружения) производится без земельного участка, поскольку права распоряжения земельным участком у его правообладателя не имеется.

Следует иметь в виду, что после регистрации перехода прав на недвижимость покупатель уже не может оформить право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, так как гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование после введения в действие **ЗК** не предоставляются. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность.

Если земельный участок, на котором расположено отчуждаемое здание (сооружение), принадлежал продавцу на праве пожизненного наследуемого владения, объектом отчуждения он также являться не может. Объектом отчуждения в обоих названных случаях является только недвижимое имущество, расположенное на земельном участке.

Если отчуждаемое здание (сооружение) расположено на арендованном земельном участке, возможно несколько вариантов оформления договора.

Во-первых, продавцом недвижимости покупателю недвижимости могут быть переданы права и обязанности по договору аренды; согласно **п. 5 ст. 22 ЗК** арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Во-вторых, продавцом недвижимости покупателю недвижимости земельный участок может быть передан в субаренду; согласно **п. 6 ст. 22 ЗК** арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные **ЗК**.

И наконец, в-третьих, возможен вариант расторжения договора аренды по соглашению между

арендатором (продавцом недвижимости) и арендодателем; собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

§ 4. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Общие положения

Понятие земель сельскохозяйственного назначения содержится в [ст. 77 ЗК](#). Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, регулируются Федеральным [законом](#) об обороте земель.

Федеральный [закон](#) об обороте земель устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие Федерального [закона](#) об обороте земель не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборота указанных земельных участков регулируется [ЗК](#).

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- 1) сохранение целевого использования земельных участков;
- 2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- 3) преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
- 5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%.

Участниками отношений, регулируемых Федеральным [законом](#) об обороте земель, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц

без гражданства составляет более чем 50%, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Федеральным **законом** об обороте земель.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (**ст. 3** Федерального закона об обороте земель).

В случае если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые могут принадлежать этим лицам только на основании иных имущественных прав (аренды и др.), такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником.

2. Субъекты отношений оборота земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии с **п. 1 ст. 78** ЗК земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

3. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со **ст. 8** Федерального закона об обороте земель при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем 90 дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если субъект РФ или в соответствии с законом субъекта РФ муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение 30 дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным **ст. 8** Федерального закона об обороте земель.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Следует отметить, что правило о ничтожности сделки по вышеуказанным основаниям является особенностью по сравнению с иными нормами гражданского и земельного законодательства, согласно которым сделка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожной не является. При нарушении

такого права лицо, имеющее преимущественное право приобретения, имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, не вправе приобретать в собственность земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 3 Федерального закона об обороте земель).

4. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Согласно ст. 9 Федерального закона об обороте земель в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении частного сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до 49 лет, за исключением случаев, установленных Федеральным законом об обороте земель.

Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных ст. 8 и 10 Федерального закона об обороте земель.

В случае если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона об обороте земель земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК.

Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и которые осуществляют надлежащее использование такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены ЗК.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном ЗК.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве

безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

В соответствии со [ст. 16](#) Федерального закона об обороте земель договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления его в силу, должны быть приведены в соответствие с правилами [ГК](#) и [п. 2 ст. 9](#) Федерального закона об обороте земель в течение восьми лет со дня вступления его в силу.

Приведение таких договоров аренды в соответствии с указанными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

5. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп.) (далее - Федеральный закон об ипотеке).

Согласно [ст. 62](#) Федерального закона об ипотеке по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в [п. 1 ст. 62](#) Федерального закона об ипотеке, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

В соответствии со [ст. 63](#) Федерального закона об ипотеке ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с названным Федеральным [законом](#) не допускается, за исключением земельных участков, указанных в [п. 1 ст. 62.1](#) (предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры).

Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

6. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения производится на общих основаниях ([ст. 11](#) Федерального закона об обороте земель).

В ряде случаев принятие наследства может привести к нарушению требований Федерального [закона](#) об обороте земель, предъявляемых к обороту земельных участков рассматриваемой категории:

- указанные объекты оказались в собственности иностранного гражданина, иностранного юридического лица, лица без гражданства, а также юридического лица, в уставном (складочном) капитале которого доля перечисленных лиц составляет более чем 50%;

- нарушены предельные размеры земельного участка.

В этих случаях наследники обязаны произвести отчуждение соответствующих объектов в соответствии с правилами [ст. 5](#) Федерального закона об обороте земель.

7. Особенности оборота долей в праве общей собственности

на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

На основании [ст. 12](#) Федерального закона об обороте земель к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила [ГК](#). В случае если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила [ГК](#) применяются с учетом особенностей, установленных [ст. 12](#), а также [ст. ст. 13](#) и [14](#) Федерального закона об обороте земель.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание, отказ от права собственности на земельную долю или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляются на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.

В случае если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15% кадастровой стоимости 1 кв. м такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, и разместить на своем официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных [п. 4 ст. 12](#) Федерального закона об обороте земель. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

В случае если никто из указанных в настоящем [пункте](#) лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей, при условии ненарушения при этом требований к образуемым земельным участкам.

В случае перехода права собственности на земельную долю к другому лицу внесение изменений в договор аренды земельного участка, в составе которого находится такая земельная доля, не требуется.

В каких единицах может измеряться земельная доля?

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального [закона](#) об обороте земель, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

По общему правилу идеальная доля в праве общей собственности выражается в виде обыкновенной дроби, в числителе которой содержится размер земельного участка, условно соответствующий земельной доле отдельного субъекта, в знаменателе - общий размер земельного участка.

Вместе с тем до вступления в силу Федерального [закона](#) о госрегистрации прав свидетельства о праве на земельные доли выдавались с указанием размера доли в гектарах и балло-гектарах. Такой способ определения размера доли в праве предусматривался нормативными правовыми актами, регламентировавшими процедуру приватизации земель сельскохозяйственного назначения (указы Президента РФ и постановления Правительства РФ). Однако оценка земельной доли в балло-гектарах отражает не количественную, а качественную характеристику земель. На практике отсутствие единого подхода к оценке привело к искажениям сведений, содержащихся в ЕГРП, поскольку государственный регистратор при проведении правовой экспертизы и регистрации документов, представленных на государственную регистрацию прав на земельную долю, не может определять размер доли в праве иначе, чем это указано в правоустанавливающих документах.

При всем этом такие свидетельства, а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу Федерального [закона](#) о госрегистрации прав решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, нельзя признать недействительными, поскольку они соответствовали требованиям законодательства на момент их выдачи. Эти свидетельства имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

С учетом этого в [Правила](#) ведения ЕГРП, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219, [Постановлением](#) Правительства РФ от 22 ноября 2006 г. N 710 внесены изменения.

В соответствии с этими изменениями графа "Доля" подразд. II-1 ЕГРП заполняется в случае, если объект находится в общей долевой собственности (доля в праве указывается в виде правильной простой дроби).

При государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Федерального [закона](#) об обороте земель, допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

В соответствии со [ст. 15](#) Федерального закона об обороте земель земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального [закона](#) об обороте земель, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах является юридически действительным.

8. Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным [ЗК](#) и Федеральным [законом](#) об обороте земель.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном [п. 4 - 6 ст. 13](#) Федерального закона об обороте земель:

- если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей;

- размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется;

- размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или

земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером.

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта РФ. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности. При этом выдел таких земельных долей осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

9. Определение порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности

Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Уведомление участников долевой собственности о предстоящем собрании проводится не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку и (или) путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20% участников долевой собственности. Решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от числа присутствующих на собрании участников долевой собственности и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности.

Примерные образцы договоров отчуждения земельных участков

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Березовский, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Долбленникова Вера Эдуардовна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Саликов Денис Сергеевич, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Продавец продал, а покупатель купил земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов в городе Березовском Свердловской области, по ул. Восточной, дом 2 (два), площадью 1000 (одна тысяча) кв. м, предназначенный для размещения дома индивидуальной жилой застройки, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 8 мая 2014 года за N 66/301/14-223385.

2. Указанный земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании Свидетельства о праве собственности на землю серии РФ-XXX-СВ 024, выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Березовского 04.03.1997 согласно Постановлению главы администрации г. Североуральска от 01.03.1997 N 112.

Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 20.08.2012, свидетельство о государственной регистрации права собственности N 66-01/01-31-224/2000-345.

Кадастровый номер земельного участка - 66:35:0215001.

Кадастровая стоимость земельного участка - 590000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей.

3. Земельный участок продан за 500000 (пятьсот тысяч) рублей, уплаченных покупателем продавцу полностью до подписания настоящего договора.

4. Продавцом нотариусу 10 марта 2014 года представлено заявление о том, что он не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемый земельный участок. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги покупателя - Саликовой Нины Дмитриевны на покупку земельного участка на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Екатеринбурга Ивановой И.И. 10 декабря 2013 года по реестру N 2311.

5. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого земельного участка, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124 до заключения настоящего договора земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

6. Сторонам разъяснено, что в случае предоставления продавцом покупателю заведомо ложной информации:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

- о разрешении на застройку данного земельного участка;

- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами,

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего договора и возмещения причиненных ему убытков.

Согласно заявлению продавца задолженности по налогам за отчуждаемый земельный участок не имеется.

7. Передача отчуждаемого земельного участка продавцом и принятие его покупателем будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее трех дней с момента подписания настоящего договора.

8. Переход права собственности на земельный участок подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

9. Содержание ст. ст. 209, 213, 454, 551, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

10. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает покупатель.

12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Березовского Свердловской области Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ ЖИЛОГО ДОМА

Город Березовский, Свердловская область, Российская Федерация.
Семнадцатое февраля две тысячи пятнадцатого года.

Мы, Лимонова Мария Сергеевна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

Терехин Олег Иванович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Продавец продал, а покупатель купил земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов в городе Березовском Свердловской области, по ул. Восточной, дом 2 (два), площадью 1000 (одна тысяча) кв. м, предназначенный для размещения дома индивидуальной жилой застройки, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 8 мая 2014 года за N 66/301/14-223385,

и жилой дом N 2 (два), находящийся по указанному адресу, состоящий из 2 (двух) этажей общей площадью 120 кв. м, материал стен кирпичный, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 года за N 66/301/14-285763.

2. Отчуждаемое недвижимое имущество принадлежит продавцу на праве собственности:

земельный участок - на основании Свидетельства о праве собственности на землю серии РФ-XXX-СВ 024, выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Березовского 04.03.1997 согласно Постановлению главы администрации г. Североуральска от 01.03.1997 N 112.

Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 20.08.2012, свидетельство о государственной регистрации права собственности N 66-01/01-31-224/2000-345.

Кадастровый номер земельного участка - 66:35:0215001.

Кадастровая стоимость земельного участка - 590000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей;

жилой дом - на основании договора дарения, удостоверенного нотариусом города Березовский Свердловской области Михеевой Н.В. 20 июня 1993 года по реестру N 1163, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер жилого дома - 66:35:0222002:390.

Кадастровая стоимость жилого дома - 500000 (пятьсот тысяч) рублей.

3. Земельный участок и жилой дом проданы за 5000000 (пять миллионов) рублей, уплаченных покупателем продавцу полностью до подписания настоящего договора.

4. Продавцом нотариусу 10 марта 2014 года представлено заявление о том, что он не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемый земельный участок. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги покупателя - Терехиной Нины Дмитриевны на покупку земельного участка на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Екатеринбурга Ивановой И.И. 10 декабря 2013 года по реестру N 2311.

6. В отчуждаемом жилом доме никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования им, не имеется, что подтверждается информацией из домоводной книги.

7. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого земельного участка и жилого дома, не названных в настоящем договоре.

В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора недвижимое имущество никому не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

Сторонам разъяснено, что в случае предоставления продавцом покупателю заведомо ложной информации:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

- о разрешении на застройку данного земельного участка;

- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами,

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего договора и возмещения причиненных ему убытков.

8. Передача отчуждаемого земельного участка и жилого дома продавцом и принятие их покупателем состоялись до подписания настоящего договора; составление передаточного акта сторонами производиться не будет.

9. Переход права собственности на земельный участок и жилой дом подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10. Содержание [ст. ст. 209, 213, 454, 551, 556](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

11. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает покупатель.

13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Березовского Свердловской области Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи второго года.

Мы, гр. Сыромятникова Антонина Александровна, 17.01.1948 года рождения, проживающая в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. 91 (паспорт серии 111-АИ N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974), именуемая в дальнейшем "даритель", с одной стороны, и

гр. Сыромятников Антон Васильевич, 12.06.1970 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Чайковского, в доме N 88, кв. 14 (паспорт серии ХХ1У-АИ, N 848488, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 11.09.1995), именуемый в дальнейшем "одаряемый", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Даритель безвозмездно передает, а одаряемый принимает в дар земельный участок без каких-либо строений и сооружений, расположенный на землях поселений (городской застройки) в городе Екатеринбурге, по ул. Верхней, в границах плана (чертежа), прилагаемого к настоящему договору, площадью 1000 (одна тысяча) кв. м, предназначенного для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Кадастровый номер земельного участка - 66:41:00 0/12656/Б/21 0/0048.

2. Отчуждаемый земельный участок принадлежит дарителю на праве собственности на основании Свидетельства о праве собственности на землю N 150, выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Екатеринбурга 06.08.1995 согласно Постановлению главы администрации г. Екатеринбурга от 01.03.1997 N 1121. Право собственности дарителя зарегистрировано в Учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 20.08.2000. Свидетельство о государственной регистрации права N 66-01/01-5/2000-177.

3. Нормативная стоимость земельного участка составляет 80000 (восемьдесят тысяч) рублей согласно выписке из государственного земельного кадастра, выданной Федеральным государственным учреждением "Земельная кадастровая палата" по Свердловской области 09.03.2002 за N 41-2/02-211.

4. Земельный участок оценивается сторонами в 80000 (восемьдесят тысяч) рублей.

5. Дарителем нотариусу 10.03.2002 представлено заявление о том, что он не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемый земельный участок. Одаряемый с содержанием указанного заявления ознакомлен.

6. Даритель ставит одаряемого в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого земельного участка, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Учреждением юстиции Свердловской области, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество 10.03.2002 за N 12857, до заключения настоящего договора земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Задолженности по налогам за отчуждаемый земельный участок не имеется, о чем свидетельствует справка Государственной налоговой инспекции по Верх-Исетскому району города Екатеринбурга от 09.03.02 за N 287.

7. Передача отчуждаемого земельного участка дарителем и принятие его одаряемым состоялись до подписания настоящего договора.

8. Настоящий договор, а также переход права собственности на земельный участок к одаряемому подлежит государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Содержание [ст. ст. 209, 213, 572, 574](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

10. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает одаряемый.

12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., а второй экземпляр договора выдается покупателю.

Подписи:

Глава 10. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

§ 1. Общие положения

1. Понятие договора ренты. Виды ренты

Понятие договора ренты содержится в [ст. 583](#) ГК. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Рента - это относительно новый институт российского гражданского права.

Законодательством установлены два вида ренты:

1) постоянная рента (установление обязанности выплачивать ренту бессрочно);

2) пожизненная рента (установление обязанности выплачивать ренту на срок жизни получателя ренты).

Особой разновидностью пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением.

Постоянная и пожизненная ренты имеют много общего. Значительная часть норм, регулирующих оба вида ренты, носит диспозитивный характер, поэтому определение ряда условий договоров происходит по усмотрению сторон.

2. Предмет договора ренты

Предметом договора являются действия сторон по обмену имущества, принадлежащего получателю ренты, на предоставление ему рентных платежей, выплачиваемых плательщиком ренты. Поскольку договор ренты предусматривает передачу одной стороной другой стороне имущества в собственность, данный договор является одной из разновидностей отчуждения имущества. Объектом отчуждения по договору может быть любое имущество, хотя на практике под выплату ренты чаще всего передается недвижимое имущество. Предметом отчуждения в договоре пожизненного содержания с иждивением может быть только недвижимое имущество. Не могут являться предметом договора ренты имущественные права, в частности нельзя передать под выплату ренты долю в праве общей собственности на имущество.

Отчуждение имущества в собственность плательщика ренты под выплату ренты может осуществляться получателем ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату (т.е. когда в качестве встречного удовлетворения за отчужденное имущество, помимо собственно рентных выплат, возмещается еще и стоимость переданного под выплату ренты имущества), к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже имущества. В частности, к таким договорам применимы следующие нормы:

- обязанность получателя ренты передать плательщику ренты имущество свободным от любых прав третьих лиц ([ст. 460](#) ГК);

- обязанность плательщика ренты оплатить полученное в собственность имущество непосредственно до передачи ему этого имущества или после такой передачи, причем, возможно, в рассрочку ([ст. 486](#) ГК);

- передача недвижимого имущества, переданного под выплату ренты за плату, получателем ренты и принятию ее плательщиком ренты, которые осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче ([ст. 556](#) ГК).

Если имущество передано под выплату ренты бесплатно (т.е. когда объем выплат получателю ренты сведен только к собственно рентным платежам), к отношениям сторон применяются правила о договоре дарения. Вместе с тем следует помнить, что в отличие от договора дарения даже при отчуждении имущества под выплату ренты бесплатно договор ренты носит тем не менее возмездный характер.

В качестве формы платежей по договору ренты в первую очередь законом определены денежные суммы,

размер которых определяется участниками договора. Вместе с тем договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг. Пожизненная рента выплачивается исключительно деньгами. Договор пожизненного содержания с иждивением, хотя он и является разновидностью пожизненной ренты, в качестве рентных платежей должен включать обеспечение потребностей их получателя в жилище, питании и одежде, в необходимых случаях - в уходе за ним.

Однако договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

3. Стороны договора ренты

Плательщиками обоих видов ренты могут являться любые физические и юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие).

В отношении получателей ренты закон выдвигает более жесткие ограничения по субъектному составу: получателями постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации (общественные организации, религиозные организации, различные благотворительные, культурные, образовательные и иные фонды и т.п.). Более того, некоммерческие организации могут быть получателями постоянной ренты, только если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Поскольку получателями постоянной ренты могут быть только собственники имущества, переданного под выплату ренты, не могут выступать в качестве получателей постоянной ренты субъекты, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо на праве оперативного управления.

Получателями пожизненной ренты (в том числе и по договору пожизненного содержания с иждивением) могут быть только граждане.

В отношении физических лиц, являющихся получателями ренты, нет каких-либо ограничений. Как известно, договор ренты имеет определенную аналогию с указанным в ГК РСФСР 1964 г. договором купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца. Однако по указанному договору продавцом могло являться лишь лицо, нетрудоспособное по возрасту (мужчины старше 60 лет и женщины старше 55 лет) либо по состоянию здоровья (инвалиды I, II, III групп). Получателями как постоянной, так и пожизненной ренты могут быть любые физические лица независимо от возраста и состояния здоровья. Второе существенное отличие от договора купли-продажи с условием пожизненного содержания заключается в том, что по этому договору в качестве лица, продающего имущество в обмен на предоставляемое ему содержание с иждивением, мог выступать только собственник этого имущества (по нормам ГК РСФСР - только жилого дома). Исключение составлял только случай, когда предметом договора являлся жилой дом, приобретенный супругами на совместные средства в период брака: продавцами такого дома могли быть оба супруга, но при условии, что они оба являлись нетрудоспособными по возрасту либо по состоянию здоровья. По договору постоянной ренты данное ограничение отчасти сохранилось: получателем ее может быть только собственник имущества, переданного под выплату ренты. Однако по договору пожизненной ренты (и по договору пожизненного содержания с иждивением) получателем ренты может быть уже не только собственник имущества, отчуждаемого под выплату ренты, но и любой другой указанный собственником имущества гражданин. Допускается также установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если они не определены договором. Договором могут быть установлены и разные размеры долей нескольких получателей пожизненной ренты в праве на ее получение. Как уже было упомянуто, трудоспособность получателей ренты при всех ее видах юридического значения не имеет.

4. Форма договора ренты

Независимо от того, какое имущество передается под выплату ренты, форма договора ренты законом установлена единая: договор ренты согласно ст. 584 ГК подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Несоблюдение требований о форме договора влечет за собой ничтожность сделки.

5. Размер рентных платежей и сроки их выплаты

Размер платежей по договору постоянной ренты определяется соглашением сторон. В соответствии с п. 2 ст. 590 ГК размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины - не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по

Российской Федерации.

Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне указанной выше величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Размер пожизненной ренты также определяется договором.

Согласно [п. 2 ст. 597](#) ГК размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины - не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной выше величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Условие о сроках выплаты постоянной и пожизненной ренты носит также диспозитивный характер. По общему правилу постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала, а пожизненная - по окончании каждого календарного месяца. Договором же и той, и другой ренты могут быть установлены иные сроки выплаты.

За просрочку выплаты ренты стороны могут установить уплату плательщиком ренты определенных процентов. Если размер процентов договором не определен, он устанавливается в соответствии со [ст. 395](#) ГК и определяется существующей в месте жительства получателя ренты учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства по уплате рентных платежей.

6. Право плательщика ренты на выкуп ренты

Право на выкуп ренты ее плательщиком установлено законом только в отношении постоянной ренты. Плательщик пожизненной ренты права на выкуп ренты не имеет.

В соответствии со [ст. 592](#) ГК плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Выкуп постоянной ренты - это один из способов прекращения договора. Право на выкуп ренты является безусловным правом ее плательщика, и условие договора об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Под выкупом постоянной ренты подразумевается уплата плательщиком ренты получателю ренты суммы, обусловленной договором. Порядок выкупа ренты плательщиком также определен [ст. 592](#) ГК. Отказ плательщика постоянной ренты от дальнейшей ее выплаты путем выкупа должен быть сделан им не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты, если только договором постоянной ренты не предусмотрен для этого более длительный срок. Заявление об отказе от выплаты постоянной ренты путем ее выкупа может быть передано плательщиком ренты получателю ренты посредством нотариуса.

Договором ренты может быть предусмотрено, что право плательщика на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты (в этом случае право на выкуп ренты плательщик может реализовать только тогда, когда получателями ренты станут правопреемники первоначального получателя ренты) либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

7. Право получателя ренты на выкуп ренты

Выкуп постоянной ренты может производиться не только по инициативе плательщика ренты, но и по инициативе ее получателя. В [ст. 593](#) ГК названы обстоятельства, при которых получатель постоянной ренты вправе требовать принудительного выкупа постоянной ренты ее плательщиком:

- если плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год (если иной срок не установлен договором постоянной ренты);
- если плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- если плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
- если недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность (совместную или долевую) или разделено между несколькими лицами;
- в других случаях, предусмотренных договором.

Получатель ренты по договору пожизненной ренты также вправе принудительно требовать выкупа пожизненной ренты ее плательщиком в случае существенного нарушения последним условий договора

пожизненной ренты (ст. 599 ГК). Однако оснований для возникновения такого права законом не установлено. По всей вероятности, для определения того, является ли то или иное нарушение условий договора существенным, возможно применить аналогию с вышеуказанной [статьей](#) ГК о принудительном выкупе ренты по требованию получателя постоянной ренты. Вместе с тем, чтобы избежать возможных споров и осложнений, стоит порекомендовать при оформлении договоров пожизненной ренты указывать в них конкретные основания для выкупа ренты по требованию ее получателя либо делать при этом ссылку на основания, предусмотренные [ст. 593](#) ГК.

В случае существенного нарушения условий договора пожизненной ренты ее плательщиком получателю пожизненной ренты [ст. 599](#) ГК предоставлено право выбора:

- требовать выкупа ренты плательщиком (уплаты плательщиком выкупной цены ренты);
- требовать расторжения договора с соответствующим возмещением убытков.

Если под выплату пожизненной ренты имущество было отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

8. Выкупная цена ренты

Выкупная цена ренты (как постоянной, так и пожизненной) независимо от того, по чьему требованию производится выкуп ренты, определяется соглашением сторон.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре ренты, по которому имущество передано под выплату ренты за плату, выкуп производится по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену ренты включаются цена переданного имущества, определенная соглашением сторон, и годовая сумма рентных платежей.

9. Обеспечение выплаты ренты

При передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в соответствии со [ст. 587](#) ГК приобретает право залога на это недвижимое имущество (залог, возникающий в силу закона).

Существенным условием договора ренты движимого имущества является его условие, по которому плательщик ренты обязан застраховать в пользу получателя ренты переданное ему имущество либо предоставить обеспечение исполнения выплаты ренты. Обеспечение выплаты ренты может быть произведено неустойкой, залогом, удержанием имущества плательщика ренты, поручительством и другими способами, предусмотренными законом или договором.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей по обеспечению выплаты ренты, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

10. Обременение рентой недвижимого имущества

Плательщик ренты вправе отчуждать полученное им в собственность под выплату ренты имущество. Нормами закона прямо не предусмотрено, что для отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, требуется согласие получателя ренты. Однако при совершении сделок по отчуждению недвижимого имущества, имея в виду, что в силу закона оно находится в залоге у получателя ренты, следует, по всей вероятности, руководствоваться [ст. 346](#) ГК: плательщик ренты вправе отчуждать имущество только с согласия получателя ренты, если иное не предусмотрено договором ренты.

При отчуждении имущества плательщиком ренты также необходимо учитывать, что рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору переходят на приобретателя имущества. При оформлении договоров отчуждения обремененного рентой имущества нотариус должен разъяснять это обстоятельство новому приобретателю имущества.

11. Переход прав и обязанностей участников договора ренты

В соответствии с [п. 2 ст. 589](#) ГК права получателя постоянной ренты могут передаваться другим лицам (гражданам либо некоммерческим организациям) путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. Договором можно предусмотреть обратный вариант - что права получателя ренты другим лицам не

могут быть переданы.

При пожизненной ренте права получателя ренты к другим физическим лицам не переходят. Со смертью получателя пожизненной ренты договор прекращается. Если получателей пожизненной ренты несколько, то в случае смерти одного из них его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное (п. 2 ст. 596 ГК). Исходя из этого можно предусмотреть в договоре пожизненной ренты, что в случае смерти одного из ее получателей договор в части выплаты ренты этому получателю прекращается. В случае же смерти последнего получателя ренты договор прекращается полностью. Аналогичный порядок наследования прав получателя ренты установлен и по договору пожизненного содержания с иждивением.

В случае смерти плательщика ренты договор ренты не прекращается. Имущество, ставшее после заключения договора ренты собственностью плательщика ренты, включается после его смерти в наследственную массу и переходит в собственность наследников плательщика ренты. В результате этого наследники умершего плательщика ренты сами становятся ее плательщиками, обязанными выплачивать ренту на условиях, определенных договором ренты.

При этом если у плательщика ренты есть несколько наследников и все они претендуют на наследство, свидетельство о праве на наследство будет выдано им в соответствующих долях. В этом случае согласно ст. 593 ГК получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты в случаях, когда недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами.

12. Иные условия договора ренты

Помимо основных вышеназванных условий, в договор ренты по желанию его участников может быть включено также условие об ответственности за просрочку выплаты ренты.

В соответствии со ст. 588 ГК за просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает проценты, размер которых установлен договором ренты. Если размер процентов за просрочку выплаты ренты договором не предусмотрен, то проценты уплачиваются в размере существующей в месте жительства получателя ренты учетной ставки банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части.

В договоре ренты возможно указать последствия случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты. При этом следует иметь в виду, что риск случайной гибели при постоянной ренте зависит от условий, на которых имущество передано под выплату ренты: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты бесплатно, несет плательщик ренты. Если имущество передано под выплату постоянной ренты за плату, плательщик ренты вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты. Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, независимо от того, передано оно под выплату ренты за плату или бесплатно, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.

13. Различия постоянной и пожизненной ренты

Постоянная рента	Пожизненная рента
Получатель ренты	
Граждане и некоммерческие организации (ст. 589 ГК). Получателем ренты может быть только собственник имущества, передаваемого под выплату ренты (данный вывод можно сделать в результате анализа пункта 2 статьи 589 ГК)	Только граждане (ст. 596 ГК). Получателем ренты может быть не только собственник имущества, но и другой указанный им гражданин либо несколько граждан (п. 1 ст. 596 ГК)
Сроки выплаты ренты	
Выплачивается по окончании каждого квартала, если иное не предусмотрено договором (ст. 591 ГК)	Выплачивается периодически в течение жизни получателя ренты. Периодичность платежей определяется договором (ст. 597 ГК)
Способ выплаты ренты	
Выплачивается в деньгах либо путем	Выплачивается только в деньгах (ст. 597 ГК)

предоставления вещей, выполнения работ, оказания услуг и т.п. (ст. 590 ГК)	
Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты	
Риск случайной гибели (случайного повреждения) имущества, переданного бесплатно под выплату ренты, несет плательщик ренты. При случайной гибели (случайном повреждении) имущества, переданного за плату под выплату ренты, плательщик вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменений условий ее выплаты (ст. 595 ГК)	Независимо от того, передавалось ли имущество под выплату ренты за плату или бесплатно, случайная гибель (случайное повреждение) имущества не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ренту на условиях, предусмотренных договором (ст. 600 ГК)
Право плательщика на выкуп ренты	
Плательщик ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты. Условие договора об отказе плательщика от права на выкуп ренты ничтожно (ст. 592 ГК)	Плательщик ренты не имеет права на выкуп ренты
Наследование прав получателя ренты	
Права получателя ренты могут переходить по наследству, если иное не предусмотрено договором (ст. 589 ГК)	В случае смерти получателя ренты обязательство плательщика ренты по выплате ренты прекращается (ст. 596 ГК)

§ 2. Особенности удостоверения договора пожизненного содержания с иждивением

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (ст. 601 ГК).

Как уже отмечалось, пожизненное содержание с иждивением является разновидностью пожизненной ренты, хотя и имеет свои особенности и характерные признаки, поэтому к такому договору применяется большинство норм о пожизненной ренте, если иное не установлено особыми нормами, регулирующими только договор пожизненного содержания с иждивением.

В отличие от пожизненной ренты имущество, которое может быть передано на условиях пожизненного содержания с иждивением, ограничено: это может быть только недвижимое имущество.

В отличие от договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца, указанного в ГК РСФСР 1964 г., получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением необязательно должен быть нетрудоспособным по возрасту либо по состоянию здоровья. Это может быть любое лицо, однако именно физическое. Юридические лица, в том числе и некоммерческие организации, получателями ренты по такому договору быть не могут. Еще одним отличием от договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца является то, что получателей ренты может быть несколько. Помимо самого собственника недвижимого имущества, отчуждавшего это имущество, получателями ренты могут быть также названные им третьи лица, причем необязательно нетрудоспособные по возрасту или по состоянию здоровья.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать пожизненное обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья получателя ренты, то и уход за ним. Договором может быть предусмотрена также оплата плательщиком ренты ритуальных услуг (ст. 602 ГК).

Следует учитывать, что перечень услуг, предоставляемых по договору, в законе не носит исчерпывающий характер. Это могут быть и иные, не названные в ст. 602 ГК услуги, причем перечень оказываемых услуг может быть как увеличен, так и уменьшен. В практике достаточно часто включается в договор условие об обеспечении получателя ренты медикаментами, необходимой помощью по хозяйству, о выполнении каких-либо работ в его интересах и др.

В пожизненное пользование получателя ренты могут быть предоставлены как отчуждаемое им жилое помещение либо часть его (например, конкретная комната в квартире), так и иное жилое помещение.

В договоре можно конкретизировать также виды, порядок и периодичность оказания получателю ренты определенных услуг, например:

- приготовление пищи - ежедневно;
- стирка белья - два раза в месяц;
- уборка жилого помещения - два раза в неделю и т.п.

В договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Это необходимое условие договора пожизненного содержания с иждивением, без согласования которого он не может считаться заключенным. В соответствии с п. 2 ст. 602 ГК в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины - не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

При определении общего объема содержания с иждивением должны не только учитываться фактически производимые расходы на приобретение необходимых вещей и продуктов питания, но и оцениваться оказываемые получателю ренты услуги, выполнение для него определенных работ и т.п.

Договором может быть предусмотрена возможность замены пожизненного содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты. В отличие от требований к договору пожизненной ренты данное положение прямо и непосредственно закреплено в законе (ст. 604 ГК), причем эта норма является императивной и не может быть изменена соглашением сторон.

На пожизненное содержание с иждивением распространяются также общие правила об обременении рентой недвижимого имущества и о предоставлении получателю ренты права залога на это имущество, возникающего в силу закона.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя ренты. Если получателей ренты несколько, то со смертью каждого из них договор прекращается только в части этого получателя ренты.

В случае смерти плательщика ренты договор не прекращается. Поскольку недвижимое имущество, ставшее собственностью плательщика ренты, в случае его смерти будет включено в состав наследства и перейдет в собственность наследников умершего, тем самым они становятся плательщиками ренты и к ним должны перейти обязанности по содержанию получателя ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается также при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств. В этом случае получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных законом в отношении выкупа ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

В заключение хотелось бы поставить на обсуждение еще один вопрос, касающийся договоров пожизненного содержания с иждивением. В законе не установлен запрет для оформления договора пожизненного содержания с иждивением через представителей. Вместе с тем, по нашему мнению, заключение подобных договоров по доверенности как со стороны плательщика ренты, так и со стороны ее получателя вряд ли допустимо. В соответствии с п. 4 ст. 182 ГК не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично. Можно предположить, что договор пожизненного содержания с иждивением относится именно к таким сделкам. Нотариальная и главным образом судебная практика показывает, что наиболее распространенным основанием расторжения подобных договоров являются возникшие между сторонами в процессе исполнения договора конфликты по поводу не столько количества, сколько качества оказываемых услуг по содержанию получателя ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением, помимо оказания получателю ренты чисто бытовых услуг (приобретение вещей и продуктов, обеспечение потребностей в жилище и др.), основан также на доверительном характере отношений между его участниками, на уважительном отношении их друг к другу, учете психологических особенностей друг друга. При заключении договоров по доверенности, когда плательщик ренты может быть вообще не знаком с ее получателем, обеспечение бесспорности сделки в будущем представляется маловероятным. В этом случае трудно говорить и о максимальной конкретизации условий договора, даже если доверенность подробно определяет содержание будущего договора. Руководствоваться же при нотариальном удостоверении договора

только утверждениями представителя, действующего по доверенности, о том, что все условия договора между получателем ренты и ее плательщиком согласованы лично, а также что представителю хорошо известны индивидуальные требования представляемого к предстоящему договору, по меньшей мере неосмотрительно.

Возможно, подобного рода сомнения характерны только для нотариуса, удостоверяющего договор и несущего ответственность за возникшие на основании его правовые последствия, однако поразмышлять над поставленным вопросом, очевидно, следует.

Может ли быть передана по договору пожизненного содержания с иждивением не квартира в целом, а доля в праве общей собственности на нее?

Предметом договора являются действия сторон по обмену имущества, принадлежащего получателю ренты, на предоставление ему рентных платежей, выплачиваемых плательщиком ренты. Поскольку договор ренты предусматривает передачу одной стороной другой стороне имущества в собственность, данный договор является одной из разновидностей отчуждения имущества. Объектом отчуждения по договору может быть любое имущество, хотя на практике под выплату ренты чаще всего передается недвижимое имущество. Предметом отчуждения в договоре пожизненного содержания с иждивением может быть только недвижимое имущество: в соответствии со [ст. 601 ГК](#) по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность (или) указанного им третьего лица (лиц). Норма, содержащаяся в упомянутой [статье](#), содержит исчерпывающий перечень видов имущества, которые могут быть переданы под уплату ренты в виде пожизненного содержания с иждивением, и не подлежит расширительному толкованию. На основании этого не могут являться предметом договора ренты имущественные права, в частности нельзя передать под выплату ренты долю в праве общей собственности на имущество.

§ 3. Документы, необходимые для нотариального удостоверения договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением

При удостоверении договоров ренты нотариусом истребуются те же самые документы, что и при удостоверении договора об отчуждении соответствующего вида имущества.

Если участником договора является юридическое лицо, которое в силу закона может являться стороной договора ренты, нотариус должен проверить его правоспособность и полномочия представителя.

В отношении имущества, подлежащего государственной либо иной специальной регистрации, договор удостоверяется только при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое под выплату ренты имущество.

Если под выплату ренты передается недвижимое имущество, то, помимо правоустанавливающих документов, на него нотариусу должны быть также представлены документы о технических характеристиках отчуждаемого объекта, в частности кадастровый паспорт объекта.

При отчуждении под выплату ренты любого имущества, приобретенного собственником в период брака на совместные средства, как подлежащего, так и не подлежащего регистрации, для заключения договора ренты требуется нотариально удостоверенное согласие супруга получателя ренты на передачу имущества под выплату ренты ([п. 3 ст. 35 СК](#)). Аналогичное согласие на заключение договора требуется и от супруга плательщика ренты, поскольку им совместно придется нести бремя содержания, в частности расходов по выплате рентных платежей из совместных средств супругов. При отсутствии у какой-либо из сторон договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество (денежные средства), об этом подается соответствующее заявление, с содержанием которого должна быть ознакомлена другая сторона.

В договоре должны быть указаны размер, сроки и способы выплаты ренты либо обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением, сведения об обеспечении выплаты ренты, возможное правопреемство по договору. Если имущество передано под выплату ренты за плату, то в договоре должны быть указаны стоимость отчуждаемого имущества и порядок расчетов за него между получателем ренты и ее плательщиком.

Договором должно быть предусмотрено право требования выкупа ренты ее получателем в случаях, установленных законом, а договором постоянной ренты - также право плательщика на выкуп ренты. В договоре пожизненного содержания с иждивением целесообразно, помимо прочих условий, определять порядок отчуждения и использования имущества, переданного под выплату ренты.

Если под выплату ренты передается недвижимое имущество и при этом за плату, то к отношениям сторон по передаче такого имущества применяются правила о купле-продаже. В связи с этим в договоре должно быть отражено, каким образом стороны намерены осуществлять передачу недвижимого имущества, в частности порядок составления передаточного акта или иного документа о передаче.

В отношении недвижимого имущества нотариусу должна быть также представлена выписка из ЕГРП, выданная учреждением юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество, и свидетельствующая об отсутствии арестов и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество.

При передаче под выплату ренты жилых домов и иных строений договор должен также содержать необходимую информацию о расположении недвижимости на земельном участке и правовой режим земли, на которой расположено строение.

В договор могут быть включены и иные конкретные условия и сведения, которые сами стороны пожелали отразить в нем.

В соответствии с абзацем вторым п. 2 ст. 22.1 Основ при удостоверении сделок, предметом которых является отчуждение или залог недвижимого имущества, имеющего кадастровую стоимость, если оценка, данная этому недвижимому имуществу участниками (сторонами) сделки, ниже его кадастровой стоимости, для исчисления тарифа используется кадастровая стоимость этого недвижимого имущества. С учетом этого для удостоверения сделки нотариусу должна быть представлена справка о кадастровой стоимости отчуждаемого имущества; эта стоимость должна быть также указана в договоре.

Примерные образцы договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением

ДОГОВОР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Иванова Светлана Александровна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "получатель ренты", с одной стороны, и

Алексеев Игорь Владимирович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: г. Казань, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Степана Разина, дом 12, именуемый в дальнейшем "плательщик ренты", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Получатель ренты передает в собственность плательщика ренты под выплату постоянной ренты жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит получателю ренты на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира оценивается сторонами в 2000000 (два миллиона) рублей.

4. Плательщик ренты обязуется постоянно (бессрочно) выплачивать получателю ренты ренту в сумме пятикратной установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в Свердловской области по окончании каждого календарного квартала, не позднее 10-го числа следующего за каждым календарным кварталом месяца. При просрочке выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты пеню в размере 5% от не уплаченной в срок суммы.

Размер постоянной ренты, установленный настоящим договором, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

5. Выплата ренты может производиться также путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг получателю ренты плательщиком ренты, соответствующих по стоимости сумме, указанной в пункте 4 настоящего договора <1>.

<1> При изложении в договоре соответствующих условий о порядке уплаты ренты, способах ее уплаты,

ответственности за нарушение обязательства по ее уплате стороны свободны в выборе вариантов уплаты ренты в пределах, предусмотренных действующим законодательством.

6. Получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на квартиру, переданную под выплату ренты.

7. Плательщик ренты при жизни получателя ренты вправе произвести отчуждение указанной в настоящем договоре квартиры только с письменного согласия Получателя ренты, при этом обязательства плательщика ренты переходят на приобретателя квартиры. При нарушении приобретателем квартиры условий настоящего договора плательщик ренты несет субсидиарную (дополнительную) с ним ответственность по требованиям получателя ренты <1>.

<1> Законом в данном случае как основной вариант предусмотрена солидарная ответственность, однако стороны по договору ренты могут предусмотреть и субсидиарную ответственность.

8. Права получателя ренты могут быть переданы другим гражданам либо некоммерческим организациям путем уступки права требования. В случае смерти получателя ренты его права по настоящему договору переходят к его наследникам <1>.

<1> Договором может быть предусмотрено иное.

9. Стороны имеют право на выкуп ренты в следующих случаях.

9.1. Плательщик ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа, если заявление в письменной форме об этом сделано не позднее чем за шесть месяцев до прекращения выплаты ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа ренты. Право на выкуп ренты может быть осуществлено плательщиком ренты не ранее чем через 5 лет с момента заключения настоящего договора.

9.2. Получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком ренты в случаях, когда:

- плательщик ренты просрочил ее выплату более чем за три квартала;
- плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты ([статья 587 Гражданского кодекса Российской Федерации](#));
- плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться в размере и в сроки, установленные настоящим договором;
- квартира, переданная под выплату ренты, поступила в общую собственность или разделена между несколькими лицами.

10. В выкупную цену ренты включается годовая сумма рентных платежей, установленная настоящим договором, а также цена переданной под выплату ренты квартиры, соответствующая названной в [пункте 3](#) настоящего договора.

11. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, переданной под выплату ренты, несет плательщик ренты.

12. В отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой Товарищества собственников жилья N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

13. Получателем ренты нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Плательщик ренты с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги плательщика ренты - Алексеевой Инны Ивановны на приобретение квартиры на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11 марта 2014 года по реестру N 2311.

14. Получатель ренты ставит плательщика ренты в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

15. Передача отчуждаемой квартиры получателем ренты и принятие ее плательщиком ренты будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее одного месяца со дня подписания настоящего договора <1>.

<1> Если недвижимое имущество передано под выплату ренты бесплатно, стороны могут и не составлять передаточный документ в отношении этого имущества.

16. Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

17. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

18. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение производятся по соглашению сторон, а в случае отказа одной из сторон от добровольного внесения изменений или расторжения договора - в судебном порядке.

19. Содержание статей 209, 213, 346, 556, 585 - 588 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

20. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

21. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает плательщик ренты.

22. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Семенова Екатерина Геннадьевна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "получатель ренты", с одной стороны, и

Светлов Андрей Александрович, гражданин Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Чайковского, дом 86/1, кв. 87, именуемый в дальнейшем "плательщик ренты", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Получатель ренты передает в собственность плательщика ренты под выплату постоянной ренты жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит получателю ренты на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира оценивается сторонами в 2000000 (два миллиона) рублей.

4. Плательщик ренты обязуется на срок жизни получателя ренты выплачивать ему ренту в сумме одной установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в Свердловской области по окончании каждого календарного квартала, не позднее 10-го числа следующего за каждым календарным кварталом месяца. При просрочке выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты пеню в размере 5% от не уплаченной в срок суммы.

Размер постоянной ренты, установленный настоящим договором, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

5. Получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на квартиру, переданную под выплату ренты.

6. Плательщик ренты при жизни получателя ренты вправе произвести отчуждение квартиры, являющейся объектом настоящего договора, письменно предупредив об этом получателя ренты не позднее чем за 1 месяц до ее отчуждения. В случае отчуждения квартиры обязательства плательщика ренты переходят на приобретателя квартиры. При нарушении приобретателем квартиры условий настоящего договора плательщик ренты несет солидарную ответственность с приобретателем по его исполнению <1>.

<1> Стороны могут установить и какой-либо иной порядок отчуждения имущества, переданного под выплату ренты. Ответственность плательщика ренты и нового приобретателя недвижимого имущества может быть как солидарной, так и по усмотрению сторон по договору ренты субсидиарной.

7. Случайная гибель или случайное повреждение квартиры, указанной в настоящем договоре, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ренту на условиях, предусмотренных настоящим договором.

8. В случае существенного нарушения условий настоящего договора плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать по своему усмотрению расторжения договора с возмещением убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, либо требовать выкупа ренты плательщиком ренты.

В выкупную цену ренты включается годовая сумма рентных платежей, установленная настоящим договором, а также цена переданной под выплату ренты квартиры. Цена квартиры определяется исходя из средней цены на квартиры аналогичного качества, существующей в городе Екатеринбурге на момент выкупа ренты. При недостижении сторонами соглашения о цене квартиры вопрос о размере выкупной цены ренты решается в судебном порядке по иску заинтересованной стороны.

9. В случае смерти получателя ренты обязательство плательщика ренты по выплате ренты прекращается.

10. В отчуждаемой под выплату ренты квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

11. Получателем ренты нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Плательщик ренты с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги плательщика ренты - Светловой Инны Ивановны на приобретение квартиры на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11 марта 2014 года по реестру N 2311.

12. Получатель ренты ставит плательщика ренты в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не запродаана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

13. Передача отчуждаемой квартиры получателем ренты и принятие ее плательщиком ренты будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее одного месяца со дня подписания настоящего договора <1>.

<1> По соглашению сторон документ о передаче имущества может и не составляться.

14. Переход права собственности на квартиру к плательщику ренты подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

15. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

16. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение производится по соглашению сторон, а в случае отказа одной из сторон от добровольного внесения изменений или расторжения договора - в судебном порядке.

17. Содержание статей 209, 213, 346, 556, 585 - 588, 596 - 600 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

18. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не

ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

19. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает плательщик ренты.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Алферова Елена Геннадьевна, гражданка Российской Федерации, 17 января 1956 года рождения, место рождения: г. Алапаевск Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Челюскинцев, дом 2, кв. 7, именуемая в дальнейшем "получатель ренты", с одной стороны, и

Алексеева Инна Ивановна, гражданка Российской Федерации, 28 марта 1960 года рождения, место рождения: г. Богданович Свердловской области, пол - женский, паспорт 6505 683309, выдан Кировским РУВД г. Екатеринбурга 11.03.2002, проживающая в г. Екатеринбурге, ул. Чапаева, дом 12, кв. 17, именуемая в дальнейшем "плательщик ренты", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Получатель ренты передает в собственность плательщика ренты под выплату постоянной ренты жилое помещение - квартиру под номером 9 (девять), находящееся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенное на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит получателю ренты на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

Кадастровая стоимость квартиры - 2700000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

3. Квартира оценивается сторонами в 2000000 (два миллиона) рублей.

4. Плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты. В этих целях он обязуется обеспечивать получателя ренты питанием, одеждой, медикаментами, уходом, необходимой помощью, стоимостью которых определена сторонами ежемесячно в размере двукратной установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в Свердловской области по окончании каждого календарного месяца, не позднее 10-го числа следующего за каждым календарным кварталом месяца.

Размер постоянной ренты, установленный настоящим договором, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Приготовление пищи при этом должно производиться не реже одного раза в день, уборка квартиры, в которой будет проживать получатель ренты, - не реже одного раза в неделю, стирка белья - не реже двух раз в месяц. Приобретение одежды, обуви, а также медикаментов должно производиться по мере необходимости.

5. Получатель ренты приобретает право бесплатного пожизненного пользования однокомнатной квартирой, находящейся по адресу: город Екатеринбург, ул. Малышева, дом 102, кв. 4, принадлежащей плательщику ренты на праве собственности, свободной от каких-либо обременений и требований третьих лиц <1>.

<1> В пожизненное пользование получателя ренты может быть предоставлено как отчуждаемое жилое помещение либо часть его (конкретная комната в квартире), так и иное жилое помещение.

6. Плательщик ренты в случае смерти получателя ренты обязуется оплатить стоимость ритуальных услуг

в размере не менее пятидесяти минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на момент смерти получателя ренты.

7. По требованию получателя ренты предоставление содержания с иждивением в натуре в любое время в течение действия настоящего договора должно быть заменено выплатой периодических платежей в размере, указанном в [пункте 4](#) настоящего договора. Указанное требование получателя ренты должно быть заявлено в письменной форме.

8. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять полученную в собственность квартиру только с предварительного согласия получателя ренты.

9. Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период действия настоящего договора использование переданной ему в собственность квартиры не приводило к снижению ее стоимости. В этих целях он обязуется содержать названную квартиру в порядке и чистоте в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями, производить в ней необходимый текущий и капитальный ремонт, устранять последствия аварий и повреждений квартиры.

10. Получатель ренты принимает на себя обязательства, аналогичные предусмотренным в предыдущем [пункте](#) договора, в отношении квартиры, предоставленной ему плательщиком ренты в пожизненное пользование, за исключением проведения в ней текущего и капитального ремонта.

11. В отчуждаемой под выплату ренты квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой Управляющей компании "Краснолесье" в городе Екатеринбурга от 20.03.2014 N 14.

12. Получателем ренты нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Плательщик ренты с содержанием указанного заявления ознакомлен.

Согласие супруги плательщика ренты - Алексеева Игоря Владимировича на приобретение квартиры на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11 марта 2014 года по реестру N 2311.

13. Получатель ренты ставит плательщика ренты в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 30.03.2014 за N 1124, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

14. Задолженности по налогам за отчуждаемую квартиру не имеется, о чем свидетельствует справка Государственной налоговой инспекции по Октябрьскому району города Екатеринбурга от 12.03.2004 за N 344.

15. Передача отчуждаемой квартиры получателем ренты и принятие ее плательщиком ренты состоялись до подписания настоящего договора.

16. Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

17. В случае смерти получателя ренты обязательство плательщика ренты по выплате ренты считается прекращенным после выполнения условия, названного в [пункте 6](#) настоящего договора <1>.

<1> Если получателей ренты несколько, то в договоре следует конкретизировать требование, предусмотренное [ст. 596](#) ГК: в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором не предусмотрено иное. В связи с этим можно предусмотреть в договоре следующие возможные ситуативные варианты:

1) доля одного из умерших получателей ренты полностью переходит к оставшимся в живых получателям ренты (пропорционально их долям или иным способом);

2) доля умершего получателя ренты переходит к остальным получателям ренты частично;

3) доля умершего получателя ренты не переходит к остальным получателям, а договор в этой части прекращается.

18. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

19. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение производится по соглашению сторон, а в случае отказа одной из сторон от добровольного внесения изменений или расторжения договора - в судебном порядке.

20. Содержание [статей 209, 213, 346, 601 - 605](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

21. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

22. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает плательщик ренты.

23. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И., и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

Глава 11. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ЗАЛОГА

§ 1. Общие положения о залоге

1. Понятие залога

Залог относится к числу наиболее распространенных и, по мнению многих, наиболее эффективных способов обеспечения обязательств. Обеспечение требования кредитора достигается выделением из всего имущества должника определенной части этого имущества, за счет которой будут удовлетворяться интересы данного кредитора преимущественно перед другими кредиторами.

2. Черты залога

Среди наиболее важных черт залога, присущих большинству видов залога, можно отметить следующие:

1) права залогодержателя (право залога) суть права на чужое имущество;

2) право залога следует за вещь (переход прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу по общему правилу не прекращает залоговых отношений (см. [ст. 353 ГК](#)));

3) залог произведен от основного обязательства. Производность залога от обеспечиваемого им обязательства проявляется в том, что залоговое обязательство возникает постольку, поскольку существует основное обязательство. Не может возникнуть залоговое отношение, если нет и не будет основного обязательства (см. [п. п. 1 - 3 ст. 341 ГК](#), о возможных исключениях см. [п. 4 ст. 341 ГК](#));

4) залог зависим от основного обязательства. Эта зависимость четко отражена в законе. По общему правилу судьба прав залогодержателя находится в зависимости от судьбы обеспечиваемого залогом обязательства. Зависимость залога проявляется и в том, что залогом может обеспечиваться только действительное требование: если недействительно основное обязательство, то недействительно и соглашение о залоге. Если договор, порождающий основное обязательство, должен быть заключен в нотариальной форме, то в такую же (нотариальную) форму следует облечь и договор о залоге. Залог сохраняет силу, если право залогодержателя на заложенную вещь переходит к третьему лицу. При прекращении основного обязательства прекращается и право залога и т.д.

Производность и зависимость залогового отношения от основного обязательства обусловлены назначением залога - обеспечивать основное обязательство.

Вместе с тем следует иметь в виду, что производность и зависимость залога от основного обязательства могут быть ослаблены.

Так, в [п. 4 ст. 341 ГК](#) предусмотрено, что законом в отношении залога недвижимого имущества может быть предусмотрено, что залог считается возникшим, существует и прекращается независимо от возникновения, существования и прекращения обеспеченного обязательства. Другое дело, что залог недвижимости предполагается рассматривать не как вид залога, а как самостоятельный способ вещного обеспечения обязательств.

Особо следует сказать о таком важнейшем признаке залога, как наделение залогодержателя правом обратить взыскание на предмет залога преимущественно перед другими кредиторами. При этом в ранее действовавшем законодательстве (в [ГК РСФСР 1922 г.](#), [ГК РСФСР 1964 г.](#), [Законе РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-1 "О залоге"](#) (далее - Закон о залоге), [ст. 334 ГК](#) (в ред. 1994 г.)) всегда предусматривалась возможность того, что "впереди" залогодержателя могут оказаться другие кредиторы.

В ныне действующей [ст. 334 ГК](#) (в ред. 2013 г.) не упоминается возможность ограничений права залогодержателя обратить взыскание на заложенное имущество **преимущественно перед другими кредиторами**.

Как представляется, **умолчание о возможности ограничения** преимущественного права залогодержателя является **квалифицированным**.

Не секрет, что удовлетворение требования залогодержателей в третью (или иную, не первую) очередь

ведет к девальвации самой идеи залога: залог обесценивается как способ обеспечения обязательств, поскольку при наличии кредиторов, получающих удовлетворение до (впереди, раньше) залогодержателя, последний, как правило, остается ни с чем. И залого перестают верить. При желании сделать залог эффективным способом обеспечения обязательств естественно стремление уменьшить количество ограничений преимущественного права залогодержателя, а еще лучше - не допускать таких ограничений вовсе.

Отсутствие в ст. 334 ГК, определяющей залог, указания о возможности ограничений преимущественного права залогодержателя есть свидетельство таких желаний и стремлений. Но независимо от того, как относиться к воплощенной в ст. 334 ГК позиции по рассматриваемому вопросу, думается, это все же идеализм (может, в хорошем смысле). Руководствуясь разного рода соображениями, государство устанавливало (и, вероятно, будет устанавливать) очередность удовлетворения требований кредиторов. И залогодержатель, вроде как пользующийся правом получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества **преимущественно перед другими кредиторами**, в таких очередях далеко не всегда является первым.

Вряд ли когда-нибудь залог станет средством, ставящим залогодержателя в привилегированное положение по сравнению с другими кредиторами без каких-либо оговорок. **Всегда были, есть и будут основания, побуждающие кого-то "ставить впереди" залогодержателя** (интересы государства в наполнении казны и пр., неустанная забота о рабочих и служащих, стремление обеспечить выплату алиментов и т.д. и т.п.).

Данное утверждение не только предположение. Его обоснованность подтверждается законодательской практикой. Так, нормы § 3 гл. 23 ГК "Залог" действуют в редакции Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 367-ФЗ (далее - Федеральный закон N 367-ФЗ). В п. 1 ст. 334 право залогодержателя получить удовлетворение преимущественно перед другими кредиторами дано как правило без изъятий. В 2014 г. ст. 64 ГК дана в новой редакции (в ред. Федерального закона N 99-ФЗ). Но здесь (в ст. 64 ГК) предусмотрено: требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога. Не удовлетворенные за счет средств, полученных от продажи предмета залога, требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются в составе требований кредиторов четвертой очереди (абзацы второй и третий п. 2).

3. Отличие залога как способа обеспечения обязательств от одноименных понятий

Залог как способ обеспечения обязательств необходимо отличать от одноименных понятий, используемых другими отраслями законодательства (уголовно-процессуальным, таможенным законодательством и др.), а также существующих в виде "обычаев". Использование термина "залог" в последнем значении в ряде случаев противоречит закону (например, изъятие "в залог" документов, удостоверяющих личность). Никакого отношения к залого не имеют и так называемые залоговые цены.

Использование актами публичного права (УПК, ТК и т.д.) цивилистической фразеологии не должно вводить в заблуждение. **Залог есть гражданско-правовой способ обеспечения гражданско-правовых обязательств.**

Широкое распространение имеет передача гражданам в краткосрочное пользование спортивного инвентаря, игрушек, велосипедов, лодок и т.д. "под залог" определенной суммы денег, часов, ювелирных изделий и т.д. Обычно это практикуется в парках, домах отдыха, пансионатах, на лодочных станциях и т.п. Законодательство о залоге такие общественные отношения не регулирует. Точно так же не подпадает под действие данного законодательства выдача посуды в столовых, рюмочных, закусочных и предприятиях общепита "под залог" определенной суммы. Обычно соответствующие отношения не получают юридической оценки. Очевидно, презюмируется их нахождение в области фактических отношений, лишенных правовой формы. Однако, несомненно, данные отношения регулируются гражданским законодательством, поскольку являются имущественными, основанными на равенстве сторон и т.д. При возникновении конфликтной ситуации не остается ничего другого, как применить к таким отношениям законодательство о залоге **по аналогии**.

4. Законодательство о залоге

В п. 4 ст. 334 ГК указано: к отдельным видам залога применяются общие положения о залоге, если иное не предусмотрено правилами ГК об этих видах залога. К залого недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила ГК о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и Законом об ипотеке, - общие положения о залоге.

Рассматривая это правило, следует обратить внимание на следующие обстоятельства.

Регулирование залоговых отношений в первую очередь осуществляется ГК. При этом, с одной стороны,

выделяются общие положения о залоге (ст. ст. 334 - 356) и правила об отдельных видах залога (ст. ст. 357 - 358.17). Вторые (правила об отдельных видах залога) являются специальными нормами: общие положения действуют, только если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах залога (абзац первый п. 4 ст. 334).

С другой стороны, из абзаца второго п. 4 рассматриваемой статьи следует, что к залoгу недвижимого имущества в первую очередь должны применяться правила ГК о вещных правах. В части, не урегулированной этими правилами (о вещных правах), соответствующие отношения подчинены Закону об ипотеке. И наконец, в-третьих, могут применяться общие положения о залoге (ст. ст. 334 - 356).

§ 2. Основания возникновения права залога

Основания возникновения залога определены в ст. 334.1 ГК.

Основанием возникновения права залога обычно является договор. Например, банк готов предоставить кредит, но под залoг какого-либо имущества. Заключаются кредитный договор и договор о залoге. Последний и есть тот юридический факт, который порождает право залога (см. также ст. 341 ГК и комментарий к ней).

Сравнительно редко залoг возникает на основании закона <1>. При этом в соответствующем законе должны быть указаны обстоятельства, при наступлении которых возникает право залога. Обычно указываются: а) юридические факты, при наличии которых автоматически, в силу закона, возникает право залога; б) предмет залога; в) обеспечиваемое залoгом обязательство.

<1> Следует иметь в виду условность используемой в данном случае терминологии. Закон содержит нормативное основание (предпосылку) возникновения права залога. Собственно основанием права залога является соответствующий юридический факт.

Помимо названных в законе, могущем быть основанием возникновения права залога, иногда содержатся и другие указания. Например, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, то в силу п. 5 ст. 488 ГК:

- товар, проданный в кредит, признается находящимся в залoге у продавца (обозначен юридический факт, порождающий право залога, - договор купли-продажи товара в кредит и предмет залога - товар, проданный в кредит);

- указанный товар признается находящимся в залoге у продавца с момента передачи товара покупателю и до его оплаты (установлен период существования права залога у продавца);

- названный товар признается предметом залога для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара (указано обеспечиваемое залoгом обязательство). В соответствии с п. 1 ст. 587 ГК при передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. В силу п. 1 ст. 77 Федерального закона об ипотеке жилое помещение, приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залoге с момента государственной регистрации ипотеки. Залогодержателем по данному залoгу являются банк, или иная кредитная организация, или юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

К залoгу, возникающему на основании закона, применяются правила о залoге, возникающем в силу договора, если законом не установлено иное.

Законом или другим актом, содержащим нормы гражданского права, может предусматриваться, что обязательство определенного рода должно обеспечиваться залoгом. Основанием возникновения залога в таких случаях является договор. Закон, иной правовой акт лишь предписывают заключение договора о залoге, но на основании закона (автоматически) залoг не возникает.

При возникновении залога в силу закона, естественно, залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение. В таком соглашении может быть определено обеспечиваемое законом требование (ст. 337 ГК), указано, кто обладает правом владения предметом залога (ст. 338 ГК), предусмотрены права, например, по пользованию и распоряжению предметом залога (ст. 346 ГК) и т.д. Соглашением нельзя изменить императивные указания закона, предусматривающего в соответствующем случае возникновение залога на основании закона.

Форма такого соглашения подчинена общим правилам ГК о форме договора залога.

Наряду с указанием оснований возникновения залога (ст. 334.1 ГК) закон обозначает момент возникновения права залога.

В силу ст. 341 ГК по общему правилу права залогодержателя в отношениях с залогодателем возникают с момента заключения договора залога. Иное может устанавливаться законом или договором.

В случае если договор залога предусматривает залoг "будущего" имущества (которое будет создано или приобретено залогодателем в будущем), право залога возникает с момента появления такого имущества у

залогодателя (с момента создания или приобретения). Иное может устанавливаться законом или договором. Понятно, что это "иное" означает возможность установления более позднего момента (после появления "будущего" имущества).

Не исключено заключение договора залога, призванного обеспечивать еще не существующее обязательство ("будущее" обязательство). При этом право залога возникает с момента, определенного договором, но не ранее возникновения "будущего" обязательства. Вместе с тем стороны еще до появления такого обязательства имеют права и несут обязанности по содержанию и обеспечению сохранности заложенного имущества, а также по пользованию и распоряжению предметом залога, предусмотренные соответственно [ст. ст. 343 и 346](#) ГК.

§ 3. Возникновение права залога на имущество, которое не передавалось кому-либо в качестве предмета залога

После определения залога ([п. 1 ст. 334](#)) в [п. 2 ст. 334](#) ГК перечисляются ситуации, когда происходит нечто похожее на замену предмета залога.

Так, в [абзаце втором](#) предусмотрено, что залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя может получить удовлетворение **за счет страхового возмещения** за утрату или повреждение заложенного имущества (страховое возмещение как бы заменяет собой заложенное имущество). Соответствующее право залогодержателя возникает независимо от того, в чью пользу было застраховано имущество. Но этого права не возникает, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

В [абзаце третьем п. 2](#) установлена возможность удовлетворения требования залогодержателя преимущественно перед другими кредиторами за счет причитающегося залогодателю возмещения, **предоставляемого взамен заложенного имущества**. Важно, что перечень данных здесь же случаев является незакрытым. Кроме возмещения, причитающегося при изъятии у залогодателя имущества для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации, и иные возмещения, причитающиеся залогодателю взамен заложенного имущества, могут служить удовлетворению обеспеченного залогом требования.

Очевидно, причитающееся залогодателю возмещение, за счет которого возможно удовлетворение требования залогодержателя, может выражаться не только в денежной форме. Так, в силу [ч. 8 ст. 32](#) ЖК вместо передачи выкупной цены по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В случаях, когда возмещение, предоставляемое залогодателю взамен заложенного имущества, выражается в вещи, которая должна быть передана или передается залогодателю, залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования также за счет соответствующих вещей, передаваемых (подлежащих передаче) залогодержателю (в приведенных примерах - жилое помещение или земельный участок).

Как известно, предметом залога могут быть имущественные права (требования), вытекающие из обязательств залогодателя ([ст. 358.1](#) ГК).

В том числе может быть заложено право залогодателя получить какое-то имущество от третьего лица (например, право получить товар во исполнение третьим лицом договора купли-продажи, право получить результат работ по договору подряда и т.д.). В [абзаце пятом п. 2 ст. 334](#) ГК предусмотрено, что требование залогодержателя может быть удовлетворено **за счет имущества, причитающегося залогодателю при исполнении третьим лицом обязательства**, право требовать исполнения которого является предметом залога ([ст. 358.6](#) ГК) (в приведенных примерах - за счет товара, результата работ и др.).

Во всех трех указанных случаях складывается впечатление, будто произошла замена предмета залога. Чаще всего это не так, в том числе и потому, что при применении соответствующих правовых норм может измениться или изменяться субъектный состав отношений, обеспечивающих исполнение основного обязательства: залогодержатель может требовать деньги или иное имущество непосредственно от обязанного лица, если иное не предусмотрено законом или договором.

Под обязанным лицом в данном случае понимаются соответственно страховщик, обязанный выплатить страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества ([абзац второй п. 2 ст. 334](#) ГК), должник залогодателя по какому-либо обязательству, обязанный передать имущество, если заложено право (требование) получить это имущество ([абзац пятый п. 2 ст. 334](#) ГК) (продавец, подрядчик и др.).

В [п. 2 ст. 334](#) ГК для залогодержателя предусмотрена возможность преимущественно перед другими кредиторами залогодателя получить удовлетворение обеспеченного залогом требования также **за счет причитающихся залогодателю или залогодержателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами** ([абзац четвертый п. 2](#)). Например, если заложенное имущество находится в аренде у третьего лица, то залогодержатель имеет преимущественно перед другими право получить удовлетворение за счет арендной платы. Таким образом, право залога распространяется не только на собственно заложенное

имущество, но и на доходы от использования этого имущества третьими лицами.

Во всех случаях, указанных в п. 2 ст. 334 ГК, требование залогодержателя может быть адресовано - в зависимости от фактических обстоятельств и (или) усмотрения залогодержателя - как залогодателю, так и обязанному лицу (не участвующему в залоговых отношениях), если иное не установлено законом или договором.

В п. 5 ст. 334 ГК предусмотрено, что если иное не вытекает из существа отношений залога, то права и обязанности залогодержателя возникают у кредитора или иного уполномоченного лица, в чьих интересах судом был наложен запрет на распоряжение имуществом. Эти права и обязанности возникают с момента вступления в силу решения суда, которым были удовлетворены требования кредитора (не с момента наложения запрета, но с момента вступления в силу решения суда).

Таким образом, следуя букве закона, можно утверждать, что права и обязанности залогодержателя появляются на основании юридического состава, включающего в себя следующие юридические факты:

- предъявление иска;
- заявление ходатайства о наложении запрета на распоряжение имуществом ответчика;
- наложение судом запрета на распоряжение имуществом;
- вынесение решения суда об удовлетворении требований и вступление его в силу.

Здесь очевидна активная роль суда: закон дал волю судебному усмотрению как в определении имущества, на которое может быть наложен запрет, так и в решении вопроса о том, надо ли (есть ли основания) налагать запрет. Права и обязанности залогодержателя появятся, если суд удовлетворит ходатайство о запрете распоряжаться имуществом, удовлетворит иск и соответствующее решение вступит в силу.

Если у кого-то появляются права и обязанности залогодержателя, значит, у кого-то возникли права и обязанности залогодателя, т.е. "родились" залоговые правоотношения (возникающий таким образом залог иногда именуют **"судебным залогом"**).

Весьма интригующе звучат в п. 5 ст. 334 ГК слова о том, что все изложенные правила о возникновении прав и обязанностей залогодержателя действуют, **"если иное не вытекает из существа отношений залога"**.

Как представляется, эта оговорка введена "на всякий случай". Суд с учетом конкретных обстоятельств дела может прийти к выводу о том, что признание за кредитором или иным управомоченным лицом прав залогодержателя приведет к нарушению принципов гражданского права или к покушению на основы конституционного строя, нравственность, здоровье, права и законные интересы субъектов права и т.п. В конце концов появление прав залогодержателя у кредитора или других управомоченных лиц может представляться попросту несправедливым. И, стремясь к расширению судебного усмотрения, правило, включенное в п. 5 ст. 334 ГК, предусматривает право суда отказать кредитору или иному управомоченному лицу в признании их залогодержателями.

Но поскольку указанная оговорка ("если иное не вытекает из существа отношений залога") появилась в законе, постольку неизбежно появятся и разного рода обоснования ее необходимости (или хотя бы целесообразности). В крайнем случае будут приводиться примеры, когда "иное вытекает...". Можно привести такой пример: был наложен запрет на распоряжение имуществом, которое не может быть предметом залога. Естественно, что залоговые отношения в таком случае не могут возникнуть: можно указать, что иное (отсутствие права залога) вытекает из существа отношений залога.

§ 4. Участники залогового правоотношения. Изменение субъектного состава залогового правоотношения

1. Залогодатель

Участниками залогового правоотношения являются залогодержатель и залогодатель.

Залогодателем выступает лицо, которое передает имущество в залог. Обычно им является должник по основному (обеспечиваемому залогом) обязательству. Однако не исключено, что залогодателем может являться третье лицо. Например, акционерное общество передает в залог принадлежащее ему имущество в обеспечение обязательств производственного кооператива, возникших на основании кредитного договора данного кооператива с банком. В этом случае должником по основному обязательству (из кредитного договора) является кооператив, а залогодателем по договору, обеспечивающему данное обязательство, выступает третье лицо (не участвующее в основном обязательстве акционерное общество).

Если залогодателем является третье лицо, то отношения, складывающиеся между залогодержателем, залогодателем и должником, очень похожи по своей правовой природе на социальные связи, которые возникают между кредитором, должником и поручителем при обеспечении обязательства поручительством. В силу прямого указания, включенного в абзац второй п. 1 ст. 335 ГК, нормы о поручительстве, содержащиеся в ст. ст. 364 - 367 ГК, в случае, когда залогодатель является третьим лицом (не должником в обеспечиваемом обязательстве), применяются к отношениям между залогодержателем (третье лицо - поручитель) и должником.

Так, в соответствии со [ст. 364](#) ГК поручитель вправе выдвигать против требования кредитора возражения, которые мог бы представить должник, если иное не следует из договора поручительства. Поручитель не теряет права на эти возражения даже в том случае, если должник от них отказался или признал свой долг.

Залогодатель, являющийся третьим лицом, имеет такое же право. Залогодатель - третье лицо, на имущество которого обращено взыскание, получает такие же права, как и поручитель, исполнивший обязательство ([ст. 365](#) ГК). Должник, исполнивший обязательство, обеспеченное залогом, предоставленным третьим лицом, должен немедленно известить об этом залогодателя ([ст. 366](#) ГК). Обязанности залогодателя, являющегося третьим лицом, прекращаются по тем же основаниям, по которым прекращается поручительство ([ст. 367](#) ГК).

Законом или соглашением между залогодержателем (кредитором), должником и залогодателем, являющимся третьим лицом, может быть предусмотрено иное. Например, соглашением может быть установлено, что некоторые (указанные) нормы о поручительстве к залоговым отношениям с участием залогодателя - третьего лица не применяются. По-видимому, участники соответствующих отношений могут даже полностью исключить применение правил [ст. ст. 364 - 367](#) ГК. Речь идет о соглашении всех трех субъектов (но не о соглашении залогодателя и должника или залогодержателя и должника и т.д.). Воля субъектов может быть выражена как в одном документе, так и в нескольких договорах. Важно установить, что есть соглашение.

Предметом залога может быть всякое имущество (см. [ст. 336](#) ГК). Если предметом залога является вещь, то по общему правилу залогодержателем может быть только собственник вещи. Владелец иного вещного права может быть залогодателем только в случаях, предусмотренных ГК ([абзац первый п. 2 ст. 335](#)). Это правило рассчитано на будущее: предполагается введение соответствующих норм в ГК. Ныне ГК предусматривает, что залогодателем может быть обладатель права хозяйственного ведения - государственное или муниципальное предприятие. Недвижимое имущество ([ст. 130](#) ГК) передается в залог обладателем права хозяйственного ведения с согласия собственника этого имущества ([п. 2 ст. 295](#) ГК).

Еще дальше пошел Федеральный [закон](#) об унитарных предприятиях, установивший, что движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными. Государственное или муниципальное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества. Уставом государственного или муниципального предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер иных сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия ([п. п. 3, 4 ст. 18](#) Федерального закона об унитарных предприятиях). Таким образом, как представляется, всякий раз, когда залогодателем предполагает выступить обладатель права хозяйственного ведения, требуется согласие собственника.

Иногда в закон включаются и иные условия. Так, плательщик ренты вправе передать в залог недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты ([ст. 604](#) ГК). В соответствии с [абзацем первым п. 3 ст. 6](#) Федерального закона об ипотеке, если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества. Этот же Федеральный закон ([п. 1 ст. 7](#)) указывает на допустимость передачи в ипотеку имущества, находящегося в общей совместной собственности, лишь при наличии согласия на это всех собственников.

Согласие должно быть выражено в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное. Передача в залог имущества, находящегося в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, осуществляется с предварительного разрешения органа опеки и попечительства ([п. 2 ст. 37](#) ГК, [п. 5 ст. 74](#) Федерального закона об ипотеке). Определенные ограничения установлены Федеральным законом о банкротстве ([ст. 18.1](#)) и т.д.

Кроме прочего, при заключении договоров залога, конечно, необходимо учитывать установленный законом особый порядок принятия решений о совершении определенного рода сделок, полномочия органов юридического лица, ограничения, устанавливаемые учредительными документами, и пр. Так, Федеральными законами об ООО ([ст. 46](#)) и об АО ([ст. ст. 78, 79](#)) определен порядок принятия решений о совершении крупных сделок.

Если предметом залога является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для передачи имущества в залог. Однако разрешения или согласия не требуется при возникновении залога в силу закона ([п. 3 ст. 335](#) ГК).

Обладатели права оперативного управления не упоминаются в числе субъектов, могущих быть залогодателями. И это вполне естественно, учитывая, что казенное предприятие и учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями

собственника этого имущества и назначением этого имущества (п. 1 ст. 296 ГК).

Вместе с тем частное и бюджетное учреждения могут осуществлять приносящую доход деятельность (при наличии определенных условий). Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение соответствующего учреждения (абзац второй п. 1, абзац второй п. 3 ст. 298 ГК). Некоторыми видами имущества бюджетное учреждение может распоряжаться только с согласия собственника, некоторыми - самостоятельно, если иное не установлено законом (абзац первый п. 3 ст. 298 ГК). Логично предположить, что то имущество, которым учреждение может распоряжаться самостоятельно, учреждение может передать в залог.

Однако такое предположение вряд ли можно признать правильным, поскольку **в законодательстве не предусматривается возможность учреждения выступать залогодателем**, тем более что рассматриваемые правила в значительной степени нивелированы БК (ст. ст. 42, 51, 55, 60, 151).

Иным должно быть отношение к автономным учреждениям. В абзаце втором п. 1 ст. 298 ГК установлено, что автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным закрепленным за ним имуществом автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом. Под особо ценным имуществом понимается такое движимое имущество, без которого осуществление автономным учреждением своей уставной деятельности будет существенно затруднено; виды такого имущества определяются в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 3 ноября 2006 г. N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях" (далее - Федеральный закон об автономных учреждениях)).

Другим имуществом, в том числе недвижимым (предположим, приобретенным за счет заработанных средств, по безвозмездным сделкам), автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно (ч. 2 ст. 3 Федерального закона об автономных учреждениях) (исключение из этого правила установлено в ч. 6 ст. 3 и касается участия в других юридических лицах, что допускается только с согласия учредителя автономного учреждения). При этом **Федеральный закон об автономных учреждениях допускает передачу автономным учреждением своего имущества в залог**. Так, в ст. 14 дается понятие крупной сделки и среди прочих действий упоминается передача имущества в залог (крупной сделкой считается та, цена которой либо стоимость отчуждаемого или передаваемого имущества превышает 10% балансовой стоимости активов автономного учреждения, если уставом не предусмотрен меньший размер крупной сделки). О возможности автономного учреждения выступать залогодателем упоминается в БК.

Таким образом, **автономные учреждения**, обладающие имуществом на праве оперативного управления, также **могут передавать имущество в залог**.

По общему правилу при переходе прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу залог сохраняет силу (см. п. 1 ст. 353 ГК). Приобретатель (правопреемник) становится залогодателем.

В п. 4 ст. 335 ГК определяется способ распределения прав и обязанностей залогодателя в том случае, когда имущество, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам (на основании договора, наследования, реорганизации юридического лица и т.д.). При этом в качестве модели использовано правило о долевых обязательствах, содержащееся в ст. 321 ГК: если в обязательстве участвуют несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими постольку, поскольку из закона, иных правовых актов или условий обязательства не следует иное. В данном случае (в п. 4 ст. 335 ГК) как раз установлено иное: каждый из правопреемников (приобретателей имущества) "несет вытекающие из залога последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества". Если, предположим, предмет залога поделили два правопреемника (приобретателя) и один из них получил 1/2 имущества, а второй - 2/3, то и права и обязанности залогодателя распределяются между ними так же - 1/3 и 2/3.

Когда говорится о распределении между несколькими лицами "последствий неисполнения обеспеченного залогом обязательства", то, очевидно, допущена неточность. Указанным образом распределяются все права и обязанности залогодателя между несколькими лицами. Условно их можно именовать долевыми залогодателями.

Здесь же (в п. 4 ст. 335 ГК) указано: когда правопреемники (приобретатели) становятся солидарными созалогодателями, предмет залога остается в общей собственности правопреемников (приобретателей) - в частности, потому, что предмет залога неделим.

В данном случае к залоговому отношению следует применять правила о солидарных обязательствах (ст. ст. 322 - 326 ГК).

На практике при переходе имущества, являющегося предметом залога, к другому (другим) лицу (лицам) залогодержатели стремятся "перезаключить" договор о залоге, с тем чтобы залогодателем был обозначен субъект, получивший имущество, являющееся предметом залога. Иногда с той же целью заключаются дополнительные соглашения к договорам залога. С точки зрения обыденной (неюридической) такие действия

вполне понятны: хочется устранить формально-логическую несогласованность между текстом договора, в котором залогодателем назван один субъект, и фактическим "положением вещей". Ведь в действительности залогодателем является иное лицо. В такой практике нет ничего страшного. Однако с точки зрения формально-юридической нет необходимости "перезаключать" договор или заключать дополнительное соглашение к нему, поскольку приобретатель предмета залога становится залогодателем в силу закона.

Из указанного общего правила о сохранении залога при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу есть два исключения: во-первых, право залога не сохраняется (залог прекращается), если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога ([абзац первый п. 1 ст. 353, подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК](#)); во-вторых, товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога ([абзац первый п. 1 ст. 353, п. 2 ст. 357 ГК](#)).

2. Залогодержатель. Договор управления залогом

Залогодержателем является лицо, которому в залог передается имущество. Им является кредитор по обеспечиваемому залогом обязательству.

В 2013 г. в [абзацы второй и третий п. 2 ст. 335 ГК](#) введено сформированное в судебной практике понятие "добросовестный залогодержатель". При этом вполне очевидно, что оно создано "по образу и подобию" понятия "добросовестный приобретатель". Последнее давно известно законодательству (ныне его признаки даны в [п. 1 ст. 302 ГК](#)). И обстоятельства, препятствующие возникновению прав и обязанностей залогодателя у собственника имущества, переданного добросовестному залогодержателю, аналогичны тем, что препятствуют удовлетворению виндикационного иска ([п. 1 ст. 302 ГК](#)).

Итак, добросовестным залогодержателем признается субъект, которому в залог передано имущество неуполномоченным лицом (не собственником и не уполномоченным иным образом субъектом), о чем залогодержатель не знал и не должен был знать. В такой ситуации у собственника соответствующего имущества возникают права и обязанности залогодателя.

Указанное правило в максимальной степени направлено на защиту интересов так называемого добросовестного залогодержателя и крайне невыгодно собственнику имущества, переданного в залог добросовестному залогодержателю: собственник не передавал имущество в залог, но на него возлагаются обязанности залогодателя (правда, у него возникают и права залогодателя); и права, и обязанности залогодателя появляются у собственника вопреки его воле.

С тем чтобы в какой-то мере защитить интересы собственника, имущество которого передано кем-то кому-то в залог, в [абзаце третьем п. 2 ст. 335 ГК](#) указаны случаи, когда, во-первых, лицо, которому в залог передано имущество неуполномоченным субъектом, о чем это лицо не знало и не должно было знать, не признается добросовестным залогодержателем, во-вторых, у собственника имущества не появляются права и обязанности залогодателя (поскольку есть второе обстоятельство, постольку признание субъекта добросовестным залогодержателем лишено смысла: залоговые отношения не возникли). Создается впечатление, что таких случаев три. На самом деле указано общее правило, когда залоговых отношений не возникает: имущество, переданное в залог неуполномоченным лицом, выбыло из владения собственника или субъекта, которому оно было передано собственником во владение, помимо их воли (в частности, если это имущество было утеряно указанными лицами либо похищено у того или другого).

Кроме того, в ныне действующем ГК дано определение **созалогодержателей** ([ст. 335.1](#)). Ранее в законодательстве упоминалось о созалогодержателях, но не было их определения.

Созалогодержателями признаются лица, имеющие **равные по старшинству** права залогодержателей на предмет залога в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами. Соответствующие отношения возникают в случаях, предусмотренных законом или договором.

По общему правилу каждый из созалогодержателей самостоятельно осуществляет права и исполняет обязанности залогодержателя. Иное может быть предусмотрено законом или соглашением между созалогодержателями (именно между ними). Но если один из созалогодержателей обращает взыскание на предмет залога, то независимо от того, есть ли соглашение или нет и от его условий другие созалогодержатели могут потребовать досрочного исполнения обязательства, а при неисполнении обратить внимание на предмет залога (более подробно см. [п. п. 2, 6 ст. 342.1 ГК](#)).

Законом определен порядок распределения между созалогодержателями сумм, вырученных от реализации предмета залога: пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом. Соглашением между созалогодержателями может быть определен иной порядок.

Поскольку иное не установлено законом или договором, постольку при множественности лиц на стороне кредитора по обязательству, обеспеченному залогом, сокредиторы являются солидарными созалогодержателями (даже если основное обязательство является долевым).

Однако распределение денежных сумм, вырученных от реализации предмета залога, происходит по-разному - в зависимости от того, является ли основное обязательство солидарным или долевым: если оно солидарное, то сумма распределяется между сокредиторами в равных долях, поскольку иное не вытекает из отношений между ними; если же основное обязательство является долевым, то указанная сумма распределяется между сокредиторами пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом. Соглашением сокредиторов может быть предусмотрен иной порядок распределения (п. 2 ст. 335.1 ГК).

Залогодержатель может передать свои права и обязанности по договору залога другому лицу. Согласия залогодателя на это не требуется. Однако такая передача прав и обязанностей допустима при одновременной уступке тому же лицу права требования к должнику по основному обязательству. По общему правилу при несоблюдении данного условия залог прекращается. Из этого общего правила закон может установить исключения (ст. 354 ГК).

Кредитор (все кредиторы) может поручить заключение договора залога и (или) осуществление своих прав, а также исполнение обязанностей залогодержателя (залогодержателей) **управляющему залогом**.

Правила о договоре управления залогом сформулированы в ст. 356 ГК.

Основные характеристики договора управления залогом можно свести к указанию следующих обстоятельств.

1. Основное обязательство, которое обеспечивается или которое будет обеспечиваться залогом, связано с осуществлением кредитором (кредиторами) и должником предпринимательской деятельности.

2. Сторонами договора являются кредитор (кредиторы), с одной стороны, и управляющий залогом - с другой.

Управляющим залогом может быть один из кредиторов или третье лицо.

Управляющий залогом должен быть индивидуальным предпринимателем или коммерческой организацией.

3. Договор по общему правилу является возмездным.

В самом договоре может быть предусмотрено иное (допустим, кто-то из кредиторов согласился быть управляющим на безвозмездных началах).

Договор по общему правилу является взаимным (двусторонне обязывающим): управляющий обязуется заключить договор залога с должником и (или) осуществлять все права и исполнять все обязанности залогодержателя; кредитор (кредиторы) обязан возместить управляющему понесенные им расходы и уплатить ему вознаграждение, но договором можно предусмотреть иное (например, что компенсируются не все расходы, а лишь определенного рода или что они не компенсируются вовсе и не выплачивается вознаграждение и т.д.).

Договор управления залогом консенсуальный.

Договор может быть заключен на определенный срок или без указания такого срока, т.е. заключен на неопределенный срок.

Форма договора - простая письменная. Естественно, стороны могут заключить договор и в нотариальной форме.

4. Наличие договора управления залогом обычно означает существование "внутренних" и "внешних" отношений. "Внутренние" отношения складываются между залогодержателями (если их несколько). В части, не урегулированной ст. 356 ГК, к таким отношениям применяются правила о договоре простого товарищества, заключаемом для осуществления предпринимательской деятельности (п. п. 1, 2 ст. 1041, ст. ст. 1044, 1045, 1050 - 1052 ГК), если иное не вытекает из существа обязательства. Так, при принятии решения о заключении договора управления залогом по общему правилу не вносятся вклады, не появляется общее имущество товарищей и т.д. Следовательно, правила ст. ст. 1042 и 1043 ГК к отношениям между залогодержателями не применяются (с учетом конкретных обстоятельств данные правила отчасти могут применяться).

"Внешние" отношения складываются между залогодержателями, с одной стороны, и управляющим залогом - с другой. При этом возможны два варианта. Если управляющий является залогодержателем, то его отношения с другими залогодержателями регулируются нормами о простом товариществе, созданном для осуществления предпринимательской деятельности, поскольку иное не вытекает из существа обязательства. Так, поскольку иное не предусмотрено ст. 356 ГК и не следует из существа обязательств, применяются правила ст. 1044 ГК (о ведении общих дел товарищей). Если же управляющим залогом является третье лицо, то, поскольку иное не предусмотрено ст. 356 ГК и не вытекает из существа обязательств, к отношениям сторон применяются нормы о договоре поручения. Иное предусмотрено, например, в абзаце четвертом п. 1 ст. 356 ГК: кредитор (кредиторы) не вправе осуществлять свои права и обязанности залогодержателей до момента прекращения договора управления залогом.

Если договор заключен единственным кредитором с управляющим залогом, то отношения регулируются по модели, описанной применительно к "внешним" отношениям.

5. Управляющий залогом действует от имени и в интересах всех кредиторов. При этом он обязан осуществлять все права и обязанности залогодержателя на наиболее выгодных для кредитора (кредиторов) условиях.

6. Полномочия управляющего определяются договором управления залогом. К этому договору

применяются правила **ГК** о доверенности, поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу отношений (выдачи доверенности (как отдельного документа) управляющему не требуется).

7. Договором может быть предусмотрено, что определенные полномочия осуществляются с предварительного согласия кредитора (кредиторов).

8. Имущество, полученное управляющим залогом в интересах кредиторов, являющихся сторонами договора управления залогом, в том числе в результате обращения взыскания на предмет залога, поступает в долевую собственность указанных кредиторов пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иное не установлено соглашением между кредиторами, и подлежит продаже по требованию любого из кредиторов.

9. Договор управления залогом прекращается вследствие:

- прекращения обеспеченного залогом обязательства;
- расторжения договора по решению кредитора (кредиторов) в одностороннем порядке;
- признания управляющего залогом несостоятельным (банкротом) (п. 5 ст. 356 ГК).

Договор может прекратиться также по иным основаниям: например, если он был заключен на определенный срок, то договор прекращается вследствие истечения срока.

§ 5. Предмет залога

Наиболее общие указания о предмете залога содержатся в ст. 336 ГК, более детализированные нормы - в статьях **ГК** о залоге отдельных видов имущества, а также в других законах.

Из закона следует, что предметом залога может быть любое имущество, которое может переходить "из рук в руки".

Чаще всего в залог передаются **вещи** - предметы материального мира, которые могут быть в обладании человека и служат удовлетворению его потребностей.

Вещи, ограниченные в обороте (ст. 129 ГК), либо не могут передаваться в залог, либо могут быть предметом залога с соблюдением особых правил. Так, нельзя передавать в залог химическое оружие, некоторые пестициды, агрохимикаты, наркотические средства, психотропные вещества и т.д.

Другие ограниченно оборотоспособные вещи, которые могут быть предметом залога, имеют неодинаковый правовой режим.

При залоге таких вещей важно соблюсти требования соответствующих норм права. Если, например, вещь не может находиться во владении залогодержателя, значит, ее следует оставить у залогодателя. При обращении взыскания на данную вещь она будет продана с публичных торгов с соблюдением законодательства, ограничивающего оборотоспособность данной вещи.

В законе может содержаться и прямой запрет на передачу в залог определенного имущества.

Залог прав, допускаясь **ГК РСФСР 1922 г.**, не имел сколько-нибудь широкого распространения. С принятием **ГК РСФСР 1964 г.** была исключена возможность залога прав (как принято считать). О возможности залога прав вновь было сказано в **Законе** о залоге. Этот Закон не только упоминал залог прав, но и содержал наиболее важные положения, отражающие специфику соответствующих залоговых отношений (ст. ст. 54 - 58).

В **ГК** (в ред. 1994 и 2013 гг.) субъективные права указаны в качестве возможных предметов залога.

В основном залог прав подчинен общим правилам о залоге. Однако данному виду залога присущи и свои особенности.

Предметом залога могут быть только имущественные права, т.е. права на конкретные материальные блага. Способность их быть предметом залога обусловлена передаваемостью. Так, право требовать возврата долга кредитор может передавать третьему лицу.

Если право нельзя передать, то его нельзя заложить именно в связи с этим. Оно неотделимо от субъекта (его невозможно отнять), не имеет стоимостной оценки. Поэтому при неисполнении должником обязательства на это право невозможно обратить взыскание. Не могут быть предметом залога личные неимущественные права (право на личную неприкосновенность, право гражданина на выбор места жительства, право на неприкосновенность жилища и т.п.) и личные неимущественные права на объекты творческой деятельности (право авторства, право на имя и т.п.). Залогодатель является носителем права, передаваемого в залог (данное субъективное право принадлежит залогодателю).

О залоге арендатором арендных прав общее правило сформулировано в п. 2 ст. 615 ГК: залог допускается с согласия арендодателя, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Так, в соответствии с п. 2 ст. 631 ГК залог арендных прав по договору проката не допускается.

Как представляется, введение в **ГК** особых правил о возможности залога права аренды обусловлено наивными представлениями о том, какую роль могла бы сыграть аренда в Советском Союзе и РСФСР в конце 1980-х - начале 1990-х гг. С практической точки зрения эти правила мало востребованы.

Предметом залога могут быть и права арендодателя. Так, покупатель может заложить принадлежащее ему право получать арендную плату от какого-то третьего лица, которому сдано в аренду имущество,

принадлежащее покупателю. В случае неисполнения покупателем обязанности по уплате покупной цены продавец может получить удовлетворение за счет суммы арендной платы.

Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

В залог можно передать лишь право, существующее в рамках относительного правоотношения. Прежде всего имеются в виду обязательственные права.

Иногда в залог может передаваться право, существующее не в обязательственном, а в ином относительном правоотношении (например, залог доли в праве общей собственности).

Возможен залог исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации.

Нельзя передать в залог вещное право (в этом случае в залог передается сама вещь).

Обстоятельно залог имущественных прав регулируется [ст. ст. 358.1 - 358.8](#) ГК. Особые правила установлены в отношении залога прав по договору банковского счета ([ст. ст. 358.9 - 358.14](#) ГК), прав участников юридических лиц ([ст. 358.15](#) ГК), ценных бумаг ([ст. ст. 358.16, 358.17](#) ГК).

Чаще всего в залог передается имущество, уже имеющееся у залогодателя. Однако допустим и **залог того имущества, которое появится у него в будущем**. Например, заключается договор займа и в обеспечение обязательства заемщика возратить долг заключается договор залога того имущества, которое приобретает заемщик на полученные от займодавца денежные средства. Законом также может быть предусмотрено возникновение права залога на имущество, которое залогодатель приобретет в будущем.

По общему правилу **плоды, продукция и доходы** ([ст. 136](#) ГК) не входят в состав предмета залога. Иное может быть предусмотрено законом или договором. Решения могут быть разные. Так, может устанавливаться, что все плоды и доходы, вся продукция становятся предметом залога. Можно определить, что лишь отдельные виды плодов, продукции, доходов и т.п. считаются находящимися в залоге.

Вопрос о допустимости использования **денег** в качестве предмета залога длительное время считался спорным. Судебная практика исходила из того, что "предмет залога не может быть определен как "денежные средства, находящиеся на банковском счете". Как уже отмечалось, сейчас стал возможен залог прав по договору банковского счета (безналичных денежных средств).

Допустимость залога иностранной валюты сомнений не вызывает.

Весьма странные правила о предмете залога включены в [абзац первый п. 2 ст. 339](#) ГК: в договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, обязательство, обеспечиваемое залогом, включая "будущее" обязательство, может быть описано способом, позволяющим определить обязательство в качестве обязательства, обеспеченного залогом, на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на обеспечение всех существующих и (или) будущих обязательств должника перед кредитором в пределах определенной суммы.

В договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, предмет залога может быть описан любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенного рода или вида.

Странно уже то, что данные правила включены в [ст. 339](#), призванную указать условия и форму договора залога, при том что предмет залога характеризуется в [ст. 336](#) ГК. Но, конечно, не это главное.

Суть в том, что соответствующие нормы, скорее всего, действовать не будут. В частности, в некоторых случаях право залога подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации ([п. 1 ст. 339.1](#) ГК). В иных случаях может допускаться учет залога. Как правило, залогодержатель в отношениях с третьими лицами может ссылаться на принадлежащее ему право залога **только** с момента совершения записи об учете залога ([п. 4 ст. 339.1](#) ГК).

Таким образом, очевидно, что при залоге "всего имущества залогодателя" залог то ли есть, то ли его нет. Если залог подлежит государственной регистрации, то ее отсутствие означает отсутствие залоговых отношений (нет права залога). Если нет учета залога движимого имущества, то по общему правилу залог не имеет силы в отношении третьих лиц. Стало быть, чтобы защитить свои интересы, залогодержателю "всего имущества залогодателя" необходимо соответственно регистрировать или учитывать право залога каждого предмета, а иначе у залогодержателя не будет преимущества.

§ 6. Владение предметом залога

По общему правилу заложенное имущество остается у залогодателя. Законом или договором может быть предусмотрена передача предмета залога залогодержателю, третьему лицу ([п. 1 ст. 338](#) ГК).

С практической точки зрения залогодержатель чаще всего стремится к тому, чтобы заложенное имущество было под его контролем. Залогодержателю более выгоден залог с передачей заложенного имущества ему во

владение (и, может быть, в пользование). Это обусловлено прежде всего тем, что при передаче предмета залога залогодержателю в ряде случаев залогодатель лишается фактической возможности распорядиться вещью; заинтересованность залогодателя в получении заложенной вещи стимулирует его к надлежащему исполнению обеспеченного залогом обязательства.

Правовое значение выделения залога с передачей имущества залогодержателю и залога с оставлением имущества у залогодателя состоит, в частности, в том, что сторона, владеющая предметом залога, несет обязанности по содержанию и обеспечению сохранности соответствующего имущества, если иное не установлено законом или договором (ст. 343 ГК); решение ряда иных вопросов зависит от того, у какой из сторон договора о залоге находится заложенное имущество (см., например, п. 2 ст. 344, п. 1, 3 ст. 346, ст. ст. 347, 351 ГК) и т.д.

Закон нередко прямо указывает субъекта, у которого должно находиться заложенное имущество. Как правило, такие указания предопределены спецификой (существом) того или иного вида залоговых отношений. Так, при залоге недвижимого имущества оно всегда остается у залогодателя. Другое дело, что соответствующее имущество может оказаться в обладании залогодержателя по иному правовому основанию (не на основе залога), например по договору аренды.

При залоге товаров в обороте они остаются у залогодателя (ст. 357 ГК). Залог вещей в ломбарде предполагает передачу вещи ломбарду (ст. 358 ГК). По общему правилу при залоге документарной ценной бумаги она передается залогодержателю (ст. 358.16 ГК).

Предмет залога может оказаться во владении и пользовании третьего лица на основании договоров аренды, безвозмездного пользования, хранения и т.п. При этом считается, что он оставлен у залогодателя, т.е. по общему правилу залогодатель несет обязанности по содержанию и обеспечению сохранности заложенного имущества (ст. 343 ГК), может пользоваться им (ст. 346 ГК) и т.д.

§ 7. Существенные условия и форма договора залога. Государственная регистрация и учет залога

1. Условия и форма договора залога

Существенными условиями договора о залоге являются следующие:

1) предмет залога (имущество, передаваемое в залог). Если в залог передается вещь, в договоре определяются ее наименование, количественные и качественные характеристики и (или) иные признаки, позволяющие индивидуализировать данную вещь, выделить ее из массы подобных вещей. Если предметом залога будут имущественные права, то определяется, какие именно права передаются в залог, из каких обязательств они вытекают, каково их содержание и т.д. "При отсутствии в договоре о залоге сведений, индивидуально определяющих заложенное имущество, - указывает Президиум ВАС РФ, - договор о залоге не может считаться заключенным" <1>.

<1> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15 января 1998 г. N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге" (п. 2). Кроме того, в п. 4 указанного Обзора обращается внимание на то, что в договоре не указаны условия, регламентирующие "порядок и способ выделения родовых вещей (кирпичей), являющихся предметом залога, в случае их поступления в адрес залогодателя". По-видимому, и в этом случае договор считается незаключенным в связи с отсутствием соглашения о предмете. В другом случае ВАС РФ указал: "Проанализировав условия оспариваемого договора, суды установили, что в залог передано оборудование комбикормового и убойного цехов, перечисленное в приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью договора, указаны наименования 45 видов оборудования, их марка и модель, инвентарные номера, количество предметов каждого вида оборудования... предмет залога согласован сторонами" (Определение ВАС РФ от 27 апреля 2007 г. N 4786/07).

При ипотеке предмет определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре должны быть указаны право (собственности или хозяйственного ведения), на котором предмет ипотеки принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего это право залогодателя. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, то арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды (п. 2 ст. 9 Федерального закона об ипотеке);

2) оценка предмета залога <1>. Оценка производится по соглашению сторон. Иное может быть предусмотрено законом. Так, при ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном

им порядке. При залоге не завершенного строительством объекта, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. Залоговая стоимость земельного участка устанавливается соглашением залогодателя и залогодержателя (п. 3 ст. 9, ст. 67 Федерального закона об ипотеке);

<1> Договор о залоге признан незаключенным в связи с тем, что не указан состав заложенного имущества, а именно количество шкурок котика и их цена ([Постановление Президиума ВАС РФ от 13 января 1998 г. N 2935/97](#)). Договор о залоге, в котором нет оценки предмета залога, считается незаключенным ([Постановление Президиума ВАС РФ от 29 февраля 2000 г. N 6863/99](#)).

3) существо обеспечиваемого залогом обязательства. Если, например, залогом обеспечивается обязательство, возникшее из договора купли-продажи, то в договоре о залоге указывается, кто является продавцом, покупателем и что является предметом купли-продажи (какая вещь продается);

4) размер обеспечиваемого залогом требования. В приведенном примере это цена предмета договора купли-продажи. Если, например, залогом обеспечивается обязательство из кредитного договора, то в договоре указывается размер кредита и процентов, которые должны быть уплачены за пользование кредитом;

5) срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В приведенных примерах это срок передачи вещи покупателю, срок уплаты покупной цены - по договору купли-продажи; срок (сроки) погашения кредита и уплаты процентов - по кредитному договору.

Соглашения по трем последним условиям при заключении договора о залоге не требуется. По своей сути это условия обязательства, обеспечиваемого залогом, и каким-либо образом изменить их, дополнить и пр. залогодатель и залогодержатель не могут. Однако определение того, какое именно обязательство обеспечивается залогом, каков его размер и каковы сроки исполнения при заключении договора о залоге, необходимо. В противном случае, будучи оторванным от основания (обязательства, обеспечиваемого залогом), вопреки законам логики акцессорное залоговое обязательство "повиснет в воздухе" (залог обеспечивает исполнение неизвестно какого обязательства).

Вместе с тем нельзя считать, что последние три условия договора о залоге носят факультативный характер, выполняют некую информационную функцию. Во-первых, по общему правилу при заключении договора о залоге соглашения по этим пунктам не требуется. Однако появление договора о залоге обязано существованию обязательства, обеспечиваемого залогом; само обеспечение обязательства залогом производится по соглашению сторон. Поэтому в договоре о залоге должно быть указано существо обеспечиваемого залогом обязательства. Во-вторых, достигнув соглашения о том, какое обязательство обеспечивается залогом, залогодатель и залогодержатель определяют размер данного обязательства и могут установить пределы обеспечения: например, может быть предусмотрено, что залогом обеспечивается только сумма основного долга (но не процентов, штрафов и т.п.). В-третьих, требования к залогодателю (обращение взыскания на заложенное имущество) могут быть предъявлены лишь в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом, в установленный срок. Поэтому в договоре о залоге должен быть указан срок исполнения основного обязательства. Если нет соглашения по названным условиям (хотя бы по одному из них) либо соответствующее условие отсутствует в договоре, то договор о залоге не заключен.

Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо достичь соглашения по всем существенным условиям договора (ст. 432 ГК).

Помимо названных, существенными условиями договора о залоге являются все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Так, одна из сторон может настаивать на определении договором объема требования, обеспечиваемого залогом (ст. 337 ГК), установлении договором момента возникновения права залога (п. 1 ст. 341 ГК), запрете договором последующего залога (п. 2 ст. 342 ГК), распределении обязанностей по содержанию и обеспечению сохранности заложенного имущества (п. 1 ст. 343 ГК), определении порядка и условий пользования и распоряжения заложенным имуществом (ст. 346 ГК).

При ипотеке если права залогодержателя удостоверяются закладной, то на это указывается в договоре, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона (п. 6 ст. 9 Федерального закона об ипотеке).

В договоре о залоге прав, кроме указанного, должно быть названо также лицо, являющееся должником залогодателя.

Договор о залоге во всех случаях должен быть заключен в письменной форме. Обычно договор о залоге заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Теоретически мыслимо заключение договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи (но практически этого не происходит).

По общему правилу договоры о залоге должны заключаться в простой письменной форме. Иногда требуется нотариальное удостоверение договора о залоге (нотариальная форма). Договор о залоге движимого

имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, также подлежит нотариальному удостоверению.

Так, если стороны своим соглашением определили, что тот или иной договор (купли-продажи, займа и т.д.) должен быть совершен в нотариальной форме, то и договор о залоге, обеспечивающий соответствующее обязательство, также должен быть нотариально удостоверен.

Естественно, что и договор об ипотеке может быть нотариально удостоверен, если этого пожелали залогодатель и залогодержатель, хотя по закону для данного вида сделок эта форма не требуется ([п. 2 ст. 163 ГК](#)).

Иногда в одном документе (договоре) содержатся условия основного (обеспечиваемого) обязательства и условия о залоге. Это нашло отражение и в законодательстве. В соответствии с [п. 3 ст. 10](#) Федерального закона об ипотеке при включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

Оценивая такого рода правила, следует констатировать смешение понятий "договор-документ" и "договор-соглашение". На самом деле в рассматриваемых случаях в одном документе (договоре) излагаются условия двух соглашений (договоров) - основного и о залоге. Договор-документ один, договоров-оглашений два.

Часто возникает и более сложная ситуация, когда в одном документе излагаются условия нескольких соглашений (о купле-продаже, о кредите, об ипотеке).

Государственная регистрация договора об ипотеке осуществляется по правилам, установленным Федеральным [законом](#) о госрегистрации прав и Федеральным [законом](#) об ипотеке.

Несоблюдение указанных требований о письменной (простой или нотариальной) форме договора и (или) о государственной регистрации договора влечет недействительность договора залога.

2. Государственная регистрация залога

В соответствии со [ст. 339.1](#) ГК государственная регистрация залога требуется в следующих случаях.

Во-первых, если право на определенное имущество подлежит государственной регистрации, то и залог такого имущества или права также подлежит государственной регистрации ([ст. 8.1](#) ГК). Так, согласно [ст. 131](#) ГК государственной регистрации подлежат такие права на недвижимое имущество, как право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты. Этот перечень не закрытый. Например, в [ч. 3 ст. 33](#) ЖК установлено, что гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

В случаях, установленных [ГК](#), исключительное право на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации признается и охраняется при условии государственной регистрации такого результата или такого средства ([ст. 1232](#) ГК). Так, государственной регистрации подлежат изобретения, полезные модели и промышленные образцы ([ст. 1353](#) ГК), товарные знаки ([ст. 1480](#) ГК) и т.д.

В силу [п. 2 ст. 1369](#) ГК залог исключительного права на изобретение, полезную модель или промышленный образец подлежит государственной регистрации в порядке, установленном [ст. 1232](#) ГК. Норма аналогичного содержания о залоге исключительного права на товарный знак включена в [п. 2 ст. 1490](#) ГК.

Во-вторых, государственной регистрации подлежит залог прав участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью ([ст. 358.15](#) ГК).

3. Учет залога

Установив правила о государственной регистрации залога, а также о записях о залоге ценных бумаг и учете сведений о залоге прав по договору банковского счета ([п. п. 1 - 3 ст. 339.1](#) ГК), закон определяет также порядок учета залога иного имущества ([п. 4 ст. 339.1](#) ГК). Таким образом, правила об учете залога действуют всякий раз, когда предметом залога не являются ценные бумаги, права по договору банковского счета и залог не подлежит государственной регистрации.

Рассматривая нормы законодательства об учете залога, необходимо обратить внимание на ряд следующих обстоятельств.

1. В [ГК](#) ([п. 4 ст. 339.1](#)) сформулированы наиболее общие требования об учете залога. Порядок учета залога определяется законодательством о нотариате ([ст. ст. 103.1 - 103.7](#) Основ).

2. Требования о государственной регистрации залога, записях о залоге ценных бумаг, а также об учете сведений о залоге прав по договору банковского счета являются обязательными. Так, если залог подлежит государственной регистрации, то и право залога возникает с момента такой регистрации (нет регистрации - нет залога). Учет залога не является обязательным. Залоговое правоотношение возникает между залогодателем и

залогодержателем независимо от того, произведен ли учет залога. Но если нет такого учета, то залогодержатель лишен возможности ссылаться на принадлежащее ему право залога в отношениях с третьими лицами (исключение составляют случаи, когда третье лицо знало или должно было знать о существовании залога). Залогодержатель при отсутствии учета утрачивает возможность удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами.

Таким образом, в системе отношений "залогодержатель - залогодатель" право залога возникает по правилам, установленным [ст. 341](#) ГК (по общему правилу - с момента заключения договора). Для третьих лиц право залога существует только с момента внесения записи об учете залога.

3. Учет залога осуществляется путем регистрации уведомлений о залоге в реестре уведомлений о залоге движимого имущества.

4. Реестр ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате. Регистрацией уведомления о залоге движимого имущества (далее также - уведомление о залоге) признается внесение нотариусом в реестр уведомлений о залоге движимого имущества сведений, содержащихся в уведомлении о залоге движимого имущества, направленном нотариусу в случаях, установленных гражданским законодательством. В подтверждение регистрации уведомления о залоге заявителю выдается свидетельство, которое по желанию заявителя может быть выдано в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью нотариуса.

5. Уведомление о залоге подается нотариусу залогодателем, залогодержателем или в случаях, предусмотренных законом, другим лицом.

Уведомление может быть направлено нотариусу в электронной форме.

Нотариус регистрирует уведомление о залоге, если в нем содержатся все необходимые сведения (о залогодателе, залогодержателе, заложенном имуществе и т.д.) ([ст. 103.4](#) Основ) и оно направлено нотариусу в установленном законом порядке ([ст. 103.3](#) Основ).

6. Нотариус при регистрации уведомления о залоге не проверяет наличие согласия залогодателя на регистрацию уведомления о возникновении залога, достоверность сведений об объекте залога, о возникновении, изменении, прекращении залога, содержащихся в уведомлении, и сведений о лицах, указанных в уведомлении о залоге. Нотариус не несет ответственность за недостоверность указанных в уведомлении сведений.

7. При изменении или прекращении залога залогодержатель обязан направить уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге из реестра. Эта обязанность должна быть исполнена в течение трех рабочих дней с момента, когда залогодержатель узнал или должен был узнать об изменении или прекращении залога.

4. Стоимость предмета залога

По общему правилу стоимость предмета залога определяется соглашением сторон. Иное может быть предусмотрено законом (об этом далее).

Стоимость может быть определена в твердой денежной сумме. Договором может предусматриваться порядок определения цены.

Согласованная сторонами цена предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания. Иное может предусматриваться законом, соглашением сторон или решением суда.

Иногда закон ограничивает усмотрение участников залоговых отношений при определении стоимости предмета залога. Так, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон об оценочной деятельности) проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при использовании соответствующего имущества в качестве предмета залога, при ипотечном кредитовании в случае возникновения споров о стоимости предмета ипотеки и т.д. ([ст. 8](#)). Оценка вещей при залоге их в ломбард должна соответствовать ценам на вещи такого рода и такого качества, обычно установленным в торговле в момент их принятия в залог ([п. 3 ст. 358](#) ГК).

По общему правилу изменение рыночной цены предмета залога не влечет изменения или прекращения залога. Иное может предусматриваться законом или договором. При этом если залог обеспечивает обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита, то являются ничтожными условия договора, которые предусматривают в связи с уменьшением рыночной стоимости предмета залога распространение права залога на иное имущество, досрочный возврат кредита или иные неблагоприятные для залогодателя последствия.

§ 8. Права и обязанности участников

залогового правоотношения

1. Право залога

Комплекс прав залогодержателя принято именовать правом залога.

По общему правилу договор о залоге является консенсуальным: право залога возникает с момента заключения договора.

Иное может быть установлено:

- договором (например, может быть установлено, что права залогодержателя возникнут с момента передачи предмета залога залогодержателю, если предусмотрено, что заложенное имущество должно находиться во владении залогодержателя);

- ГК (так, иное установлено в [п. п. 2 и 3 ст. 341](#) ГК);

- другими законами.

Возможно заключение договора залога имущества, которого у залогодателя еще нет. Оно появится у него в будущем в результате его создания или приобретения (законом или договором может быть предусмотрен залог "будущего" имущества).

Естественно, что невозможно получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога), которого у залогодателя нет, а быть может, оно вообще еще не создано. Поэтому и установлено в [п. 2 ст. 341](#) ГК, что право залога на "будущее" имущество по общему правилу возникает у залогодержателя с момента создания или приобретения залогодателем соответствующего имущества.

Исключение из этого правила может быть предусмотрено законом или договором. Однако для усмотрения закона и субъектов, заключающих договор залога, есть объективные пределы: право залога на "будущее" имущество не может возникнуть у залогодержателя ранее момента создания или приобретения предмета залога залогодателем. По ранее указанной причине до этого момента на предмет залога нельзя обратить взыскание.

Следовательно, законом или договором может быть предусмотрен иной срок возникновения права залога (после создания или приобретения предмета залога залогодателем) путем указания определенной даты, обозначения места помещения предмета залога, определением каких-либо обстоятельств, наступление которых порождает право залога, и т.д.

Невозможно обеспечивать залогом обязательство, которого еще нет. Поэтому в [п. 3 ст. 341](#) ГК установлено, что возникновение права залога, обеспечивающего обязательство, которое возникнет в будущем, может произойти не ранее возникновения основного (обеспечиваемого) обязательства.

В [п. 4 ст. 341](#) ГК указано, что законом в отношении залога недвижимого имущества может быть предусмотрено, что залог считается возникшим, существует и прекращается независимо от возникновения, существования и прекращения обеспеченного обязательства. Таким образом, предполагается, что наряду с традиционной акцессорной ипотекой появится так называемая независимая ипотека.

При акцессорной ипотеке в договоре содержатся условия о существовании, размере и сроке исполнения основного (обеспечиваемого) обязательства. При независимой ипотеке договор не будет содержать такие условия, но будет предусматривать предельную сумму, которая может быть получена залогодержателем из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения своих требований. Должен будет также предусматриваться срок существования права залога (не более 30 лет).

Независимая ипотека может быть установлена также путем обременения собственником (залогодателем) своей недвижимой вещи, удостоверенного закладной, без указания лица, в пользу которого установлено такое обременение (залогодержателя).

При независимой ипотеке залогодержатель будет вправе самостоятельно определять, какое обязательство должника - залогодателя или третьего лица (если ипотека установлена в обеспечение обязательств третьего лица) считается обеспеченным такой ипотекой (все это будет, если соответствующие нормы будут введены в закон).

2. Старшинство залогов

Одно и то же имущество может быть заложено неоднократно и в обеспечение разных обязательств. В [п. 1 ст. 342](#) ГК на этот счет закреплен так называемый принцип старшинства: требования последующих залогодержателей удовлетворяются после требований предшествующих залогодержателей.

Таким образом, старшинство определяется автоматически: тот, кто раньше заключил договор, находится в более выгодном положении, поскольку вначале будут удовлетворены его требования за счет заложенного имущества. И только затем (если что-то осталось) удовлетворяются требования последующего залогодержателя.

Вместе с тем закон допускает возможность изменения старшинства залогов по усмотрению участников

залоговых отношений. В абзаце втором п. 1 ст. 342 ГК указаны два возможных варианта соглашений: в первом случае договариваются залогодержатели, во втором - все или некоторые залогодержатели и залогодатель. Здесь же установлен предел усмотрения участников таких соглашений: недопустимо затрагивать права лиц, не участвующих в таких соглашениях. Так, соглашением некоторых залогодержателей и залогодателя, изменяющим старшинство залогов, не могут затрагиваться права и обязанности залогодержателей, не являющихся участниками данного соглашения.

Соглашения об изменении старшинства залогов не могут иметь широкое распространение, поскольку по общему правилу в этом не заинтересованы предшествующие залогодержатели.

Последующий залог допускается всегда, если он не запрещен законом. Очевидно, что закон может не только запретить последующий залог, но и определить условия, при которых он допустим, указать обязательства, которые могут обеспечиваться последующим залогом определенного имущества при наступлении указанных в законе обстоятельств, и т.д.

Договором залога нельзя запретить последующий залог. Однако договором можно установить условия, на которых может быть заключен последующий договор залога. Например, может быть установлено, что последующий залог допустим лишь в обеспечение определенных обязательств.

Если последующий залог совершен с нарушением таких условий (предусмотренных предшествующим договором), в результате чего у предшествующего залогодателя возникли убытки, то они должны быть возмещены залогодателем. Убытки могут выражаться, например, в расходах или неполученных доходах, вызванных заявлением требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства.

Кроме того, в силу п. 5 ст. 342 ГК если залогодержатель по последующему договору знал или должен был знать о том, что договор заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором залога, то его требования к залогодателю удовлетворяются с учетом условий предшествующего договора залога.

Таким образом, нарушение указанных условий может повлечь неблагоприятные последствия как для залогодателя, так и для последующего залогодержателя.

По-видимому, первоначальный залогодержатель при этом может потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога в связи с нарушением залогодателем правил о последующем залоге (если иное не предусмотрено договором) (п. 2 ст. 351 ГК).

Если в залог передается имущество, которое ранее уже было заложено кому-либо, то обеспеченность обязательства снижается, а то и сводится к нулю в силу того, что первый (первоначальный) залогодержатель пользуется преимуществом (принцип старшинства). Поэтому, принимая в залог имущество, важно знать, что ранее оно не было заложено. Залогодатель несет обязанность сообщать залогодержателю о предшествующих договорах залога. Если в залог передается недвижимое имущество, то залогодержатель легко может проверить, нет ли предшествующих залогов, путем получения выписки из ЕГРП. Если же речь идет о залоге движимого имущества, то залогодержатель в некоторых случаях может получить сведения об учете залогов (информацию из реестра уведомлений о залоге движимого имущества). Иногда залогодержателю не остается ничего другого, кроме как верить залогодателю, утверждающему, что предшествующих залогов нет.

Залогодатель должен не только сообщить о наличии предшествующих залогов, но и указать существенные условия предшествующих договоров залога:

1) о предмете залога (возможно, что в последующий залог предлагается часть имущества, являющегося предметом залога, или, напротив, предполагается передача в последующий залог имущества, включающего в себя имущество, представляющее собой предмет предшествующего договора);

2) о существовании обязательства, обеспечиваемого залогом (кредитный договор, договор купли-продажи и т.д.);

3) о размере обязательства, обеспечиваемого залогом;

4) о сроке исполнения основного обязательства.

В случае если предшествующим договором предусмотрено условие о порядке реализации заложенного имущества, взыскание на которое обращено по решению суда, или условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, то соответствующие сведения также должны быть предоставлены последующему залогодержателю.

Обязанность залогодателя сообщать каждому последующему залогодержателю обо всех существующих залогах этого имущества обеспечена санкцией: залогодатель отвечает за убытки, причиненные невыполнением этой обязанности (п. 3 ст. 342 ГК). Как представляется, само по себе неисполнение данной обязанности не может привести к убыткам у залогодержателя. Оно ведет к ослаблению обеспеченности основного обязательства либо к полному отсутствию обеспеченности. Да и эти обстоятельства наступают не вследствие неисполнения залогодержателем своей обязанности по информированию, а в связи с тем, что есть ранее возникшие залоговые отношения, но залогодатель скрыл это. Если бы последующий залогодержатель знал о предшествующих залогах, он мог бы не вступить в обязательство, обеспеченное последующим залогом.

Если же последующий залогодержатель знал или должен был знать о предшествующих залогах и все же заключил последующий договор, то залогодатель не обязан возмещать убытки, вызванные неисполнением рассматриваемой обязанности по информированию.

Залогодатель несет обязанности по информированию также перед залогодержателями по предшествующим договорам. Однако эти обязанности существенно отличаются от похожих обязанностей перед последующими залогодержателями.

Будущий последующий залогодержатель до заключения последующего договора залога должен быть предупрежден (извещен) о предшествующем залоге, и ему должны быть сообщены существенные условия предшествующего договора. Будущий последующий залогодержатель, получив соответствующую информацию, может и отказаться от заключения последующего договора залога (не стать последующим залогодержателем).

Обязанность по информированию перед предшествующими залогодержателями сводится к тому, что залогодатель должен лишь уведомить о свершившемся факте (о заключении последующего договора залога). Существенные условия договора о последующем залоге сообщаются залогодержателям по предшествующим залогам лишь в том случае, если они заявят соответствующее требование.

На случай неисполнения залогодателем рассматриваемой информационной обязанности перед залогодержателями по предшествующим залогам в п. 2 ст. 351 ГК предусмотрены следующие правовые последствия: поскольку иное не предусмотрено договором, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога.

В Федеральном законе об ипотеке последующей ипотеке посвящена гл. VII, объединяющая ст. ст. 43 - 46. В частности, здесь установлено, что если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (абзац второй п. 2 ст. 43).

Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении. Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, то требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке (п. 3 ст. 43). Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества. Невыполнение залогодателем этой обязанности дает залогодержателю по последующему договору право потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков, если не будет доказано, что он мог получить необходимые сведения о предшествующих ипотеках на основании ст. 26 Федерального закона об ипотеке из данных об их государственной регистрации (п. 1 ст. 44).

В законе (п. 6 ст. 342 ГК) предусмотрена гарантия прав добросовестного последующего залогодержателя. Изменение предшествующего договора залога не затрагивает его прав, если оно, во-первых, произведено без согласия на это добросовестного последующего залогодержателя (при изменениях предшествующего договора залога с согласия последующего залогодержателя может быть предусмотрено изменение прав последнего, в том числе путем одновременного изменения последующего договора залога) и, во-вторых, влечет ухудшение обеспечения его требования.

3. Обязанности по содержанию и обеспечению сохранности предмета залога

Соответствующие правила предусмотрены в ст. 343 ГК. Здесь сформулированы обязанности залогодателя или залогодержателя в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество:

- 1) страховать от рисков утраты и повреждения за счет залогодателя заложенное имущество на сумму не ниже размера обеспеченного залогом требования;
- 2) пользоваться и распоряжаться заложенным имуществом в соответствии с правилами ст. 346 ГК;
- 3) не совершать действия, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости, и принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества;
- 4) принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- 5) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, о притязаниях третьих лиц на это имущество, о нарушениях третьими лицами прав на это имущество.

Указанные правила (об обязанностях) могут быть изменены законом или договором. Так, в отношении

обязанности страховать имущество может быть установлено, что страхование осуществляется за счет залогодержателя, на иную сумму и т.п. Обязанности по обеспечению сохранности заложенного имущества могут быть распределены между залогодателем и залогодержателем, возложены на одну из сторон, несмотря на то что предмет залога находится у другой стороны, может определяться перечень мер, принимаемых в том или ином случае, и т.д.

Как представляется, обязанность уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога не может быть отменена, изменена и т.д. ни законом, ни договором. Соглашением можно лишь конкретизировать способы (формы) исполнения этой обязанности.

Залогодатель и залогодержатель могут проверять наличие, количество, состояние и условия хранения предмета залога, находящегося у другой стороны. При этом недопустимы неоправданные помехи правомерному использованию предмета залога.

Сам по себе факт неисполнения перечисленных обязанностей не является основанием для применения санкций по отношению к исполнителю. В силу **п. 3 ст. 343** ГК залогодатель вправе требовать досрочного прекращения залога, а залогодержатель - досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и в случае его неисполнения - обращения взыскания на заложенное имущество при наличии двух условий:

- 1) если нарушение является грубым;
- 2) если нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества.

Указанные (и иные) права и обязанности залогодержателя (залогодержателей) могут осуществляться управляющим залогом.

4. Обязанности, возникающие в связи с утратой или повреждением предмета залога

В соответствии со **ст. 211** ГК риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. В **п. 1 ст. 344** ГК воспроизводится указанное правило "в привязке" к залого: риск несет залогодатель. Но, во-первых, залогодателем может быть не только собственник - в любом случае риск несет залогодатель, во-вторых, "иное" может быть предусмотрено только договором (но не законом).

В законе содержится достаточно детализированная система норм, предусматривающих санкции на тот случай, если имущество находится у залогодержателя и он ненадлежащим образом исполняет обязанность по обеспечению сохранности предмета залога.

Если залогодержатель не уберег имущество, то он обязан возместить стоимость утраченного предмета залога, а если он поврежден, то выплатить залогодателю сумму, на которую понизилась стоимость имущества. В целях максимального обеспечения прав залогодателя закон указывает на то, что исходить следует из действительной (рыночной) стоимости заложенного имущества, а не из оценки предмета залога, указанной в договоре о залоге. В необходимых случаях применяется законодательство об оценочной деятельности.

Залогодержатель привлекается к ответственности при наличии следующих условий:

1) у залогодателя возникли убытки в результате утраты или повреждения имущества, являющегося предметом залога, переданного залогодержателю;

2) поведение залогодержателя является противоправным. Оно может быть выражено как в активных действиях (например, разрушение вещи), так и в бездействии (например, непринятие необходимых мер по обеспечению сохранности имущества). Противоправность, с одной стороны, может выражаться в нарушении требований закона или иных правовых актов (например, устанавливающих правила хранения определенных предметов), условий договора (например, предусматривающего перечень мер, которые должен был принять залогодержатель для обеспечения сохранности предмета залога), а с другой стороны, состоит в нарушении субъективного права собственности или права хозяйственного ведения залогодателя (его имущество утрачено или повреждено (испорчено));

3) возникновение убытков у залогодателя есть следствие противоправного поведения залогодержателя (причинно-следственная связь);

4) поведение залогодержателя является виновным. Залогодержатель признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, он принял все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается залогодержателем, нарушившим обязательство, т.е. его вина предполагается.

Предмет залога может сохраниться в поврежденном виде, но в результате повреждения может стать невозможным использование его по прямому назначению. В этом случае залогодатель может по своему выбору:

- потребовать выплаты ему суммы, на которую понизилась стоимость предмета залога;
- отказаться от поврежденного предмета залога и потребовать выплаты действительной стоимости предмета залога (повреждение носит такой характер, что приравнивается к утрате).

Если заявлено второе из названных требований, то основной вопрос сводится к установлению того, что вследствие повреждения имущество не может использоваться по прямому назначению. В необходимых случаях может быть назначена экспертиза, произведен осмотр имущества и пр. Вопрос этот решается всякий раз с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

В соответствии с изложенными общими правилами залогодатель возмещается только реальный ущерб. Иные убытки (упущенная выгода) возмещаются залогодателью только в случае, если это предусмотрено договором залогодателя и залогодержателя. Соответствующее условие может быть включено в договор о залоге. Соглашение может быть достигнуто и впоследствии (в том числе и после утраты или повреждения имущества).

Залогодатель может зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков в погашение обязательства, обеспеченного залогом (п. 3 ст. 344 ГК). И это естественно: в силу ст. 410 ГК обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Для зачета достаточно заявления одной стороны. Но залогодатель может произвести зачет только в том случае, если он является должником по обеспеченному залогом обязательству. Залогодатель, являющийся третьим лицом, имущество которого утрачено или повреждено, ничего не должен залогодержателю.

Требование к залогодержателю о возмещении убытков может быть зачтено, если обеспечиваемое залогом обязательство носит денежный характер.

Кроме того, особенность рассматриваемого правила еще и в том, что залогодатель вправе произвести зачет даже тогда, когда срок исполнения основного (обеспеченного залогом) обязательства еще не наступил и досрочного его исполнения не допускается.

5. Права и обязанности, возникающие по поводу замены и восстановления предмета залога

Замена предмета залога есть изменение договора о залоге, поэтому естественно, что она допускается по соглашению сторон (п. 1 ст. 345 ГК). При этом возможны разного рода соглашения: одна вещь как предмет залога может быть заменена другой вещью или взамен вещи, являющийся предметом залога, заложенным имуществом становится право и т.д.

Законом предусмотрены случаи, когда замена предмета залога происходит автоматически, независимо от воли залогодержателя или залогодателя.

Во-первых, замена предмета залога происходит, если в результате переработки или иного изменения заложенного имущества возникает новое имущество. Замена предмета залога происходит в силу естественных причин: имущество, бывшее предметом залога, более не существует, но взамен появился новый объект прав. Он и становится новым предметом залога. Например, предметом залога были некие строительные материалы, с использованием которых создано какое-то сооружение. Это сооружение стало новым предметом залога.

Понятно, что в ряде случаев появившийся объект может быть создан с использованием как имущества, являвшегося предметом залога, так и иного имущества. Очевидно, в таких ситуациях необходимо определять меру участия предмета залога, его значимость в появлении нового объекта. И если будет сделан вывод, что новый объект не есть продолжение ("результат переработки или иного изменения заложенного имущества"), то придется констатировать, что замены предмета залога не произошло.

Иногда замена предмета залога в рассматриваемых случаях является результатом ненадлежащего исполнения своих обязанностей залогодателем, его недобросовестного поведения: залогодатель совершает действия, нарушающие условия договора залога, влекущие замену предмета залога (например, переработка совершена вопреки запрету, содержащемуся в договоре). При таких обстоятельствах залогодержатель может потребовать досрочного исполнения основного обязательства, а при его неисполнении - обращения взыскания на новый предмет залога.

Во-вторых, предметом залога становится имущество, предоставленное залогодателю взамен предмета залога при выкупе для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации, а также право требовать предоставления имущества взамен предмета залога в соответствующих случаях.

В-третьих, если заложено право (требование) на получение от должника какого-то имущества и это имущество передается кредитору-залогодателю, то оно становится предметом залога взамен уже прекратившегося права (требования).

Замены предмета залога не происходит, если предметом залога было право получить денежные средства и они переданы кредитору-залогодателю. Очевидно, не будет замены также в том случае, когда взамен предмета, право на получение которого было заложено, кредитору переданы денежные средства.

В-четвертых, законом могут предусматриваться и иные случаи, когда происходит замена предмета залога, независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя. Так, из существа залога товаров в обороте следует, что постоянно происходит замена предмета залога (ст. 357 ГК).

Во всех указанных четырех случаях, когда автоматически происходит замена предмета залога, имущество, заменяющее прежний предмет залога, считается находящимся в залоге с того момента, когда на него возникает право у залогодателя. Если предметом залога становится субъективное право, то оно признается новым предметом залога с момента возникновения. Исключения составляют те случаи, когда возникновение, переход и обременение прав требуют государственной регистрации. Например, если прежний предмет залога заменяется новым, который является недвижимой вещью, то право залога не может возникнуть ранее возникновения права собственности залогодателя на эту вещь.

Право залогодателя восстановить или заменить предмет залога возникает у залогодателя при появлении определенных юридических фактов: предмет залога погиб или поврежден, причем произошло это по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает.

Данное право залогодателя есть право на односторонние действия (в этом случае согласия залогодержателя не требуется). Восстановить или заменить предмет залога можно по выбору залогодателя.

При применении рассматриваемого правила следует иметь в виду наличие следующих оценочных категорий: 1) залогодатель может реализовать свое право в разумный срок; 2) предмет залога может быть заменен равноценным имуществом.

Договором (но не законом) залогодатель может быть лишен права заменять либо восстанавливать предмет залога, существование или реализация данного права могут быть сопряжены с соблюдением определенных условий. Такие условия могут быть изначально включены в договор о залоге. Соответствующие соглашения могут быть достигнуты и впоследствии (в том числе и после наступления указанных юридических фактов).

Осуществление рассматриваемого права залогодателя производится с соблюдением определенной процедуры: залогодатель должен в письменной форме уведомить залогодержателя о своем желании заменить или восстановить предмет залога. И если замена или восстановление могут быть совершены в разумный срок, то данное уведомление залогодержателя должно быть произведено незамедлительно. Очевидно, и в том, и в другом случае речь идет о разумном сроке, исчисляемом с момента гибели или повреждения предмета залога.

Залогодержатель вправе отказаться от восстановления или замены предмета залога только в том случае, если прежний и новый предметы залога неравноценны, в срок, установленный договором залога, а если такой срок не установлен, то в разумный срок. Последний исчисляется с момента получения уведомления залогодателя о желании восстановить или заменить предмет залога. Форма отказа - письменная.

Нарушение указанных правил может привести к лишению залогодателя права произвести замену предмета залога либо его восстановление, а залогодержателя - права отказаться от восстановления или замены предмета залога.

Договором залога может быть предусмотрена ситуация, когда залогодатель вправе заменять предмет залога по своему усмотрению, в которой мнение залогодержателя по поводу замены предмета залога (в том числе его возможные возражения) правового значения не имеет (п. 7 ст. 345 ГК).

Замена и восстановление предмета залога не влекут изменения прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя. В том числе неизменным остается и старшинство залогов. Исключения возможны в трех случаях.

Во-первых, изменение прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя может произойти в связи с различием свойств прежнего и нового предметов залога. Например, в залоге находилась вещь. Кроме прочего, залогодатель мог передавать заложенное имущество во временное владение и пользование другим лицам. Если новым предметом залога становится субъективное право, то, естественно, прекращаются и указанные права.

Во-вторых, в связи с заменой или восстановлением предмета залога стороны залоговых отношений могут своим соглашением изменить свои права и обязанности.

Залогодатель и залогодержатель могут вообще заключить новый договор залога в отношении того имущества, которое призвано заменить прежний предмет договора залога (п. 6 ст. 345 ГК).

В-третьих, замена или восстановление предмета залога могут побуждать участников залоговых отношений к заключению соглашений, изменяющих старшинство залогов.

С точки зрения формально-юридической в двух последних случаях изменение прав и обязанностей происходит на основании соглашений, а не вследствие замены или восстановления предмета залога. Однако сам факт достижения соглашений, их необходимость или целесообразность могут быть обусловлены тем, что произошли (произойдут) замена или восстановление предмета залога, в том числе с учетом существа (свойств) прежнего и нового предметов залога.

6. Права и обязанности по пользованию и распоряжению предметом залога

Залогодатель является собственником имущества, передаваемого в залог, либо обладает правом

хозяйственного ведения на него. В содержание названных прав входит и возможность, которая есть у обладателей этих прав, пользоваться данным имуществом (ст. ст. 209, 294 ГК) (извлекать полезные свойства), в том числе получать плоды и доходы.

Вместе с тем передача имущества в залог может повлечь ограничения права пользования указанных лиц. Такие ограничения могут предусматриваться договором либо следовать из существа залога. Например, договором можно предусмотреть, что залогодатель не вправе пользоваться предметом залога, определить, что плоды и доходы, извлекаемые из заложенного имущества, также становятся предметом залога (п. 3 ст. 336 ГК), и т.д. Если пользование предметом залога приведет к уничтожению заложенного имущества, то, очевидно, это должно признаваться противоречащим существу залога (такое пользование не допускается).

Одно из ограничений предусмотрено в п. 1 ст. 346 ГК: залогодатель может пользоваться заложенным имуществом только в соответствии с его назначением.

Естественно, эти правила "работают", если заложенное имущество остается во владении залогодателя (ст. 338 ГК).

Применительно к залогу недвижимости ст. 29 Федерального закона об ипотеке установлено, что условие договора об ипотеке, ограничивающее право залогодателя пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, является ничтожным. Однако, если иное не предусмотрено договором, при пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

По общему правилу передача имущества в залог существенно ограничивает право распоряжения предметом залога путем его отчуждения, принадлежащее залогодателю как собственнику или обладателю права хозяйственного ведения.

Под отчуждением следует понимать волевые акты, влекущие переход права собственности или права хозяйственного ведения от залогодателя к другому лицу (купля-продажа, мена, дарение и т.д.).

Акты отчуждения предмета залога могут совершаться только с согласия залогодержателя. Иное может предусматриваться законом или договором либо вытекать из существа залога. Так, из существа залога товаров в обороте следует, что залогодатель может (и будет) отчуждать предмет залога. При этом в законе установлено, что отчужденные товары перестают быть предметом залога, а приобретенные товары становятся заложенным имуществом (п. 2 ст. 357 ГК).

Если залогодатель произвел отчуждение заложенного имущества без согласия залогодержателя, хотя общее правило о необходимости такого согласия не отменено и не изменено ни законом, ни договором и не следует из существа залога, то в силу указания, включенного в абзац второй п. 2 ст. 346 ГК, наступают следующие правовые последствия.

Во-первых, залогодержатель может потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога. Это правило применяется постольку, поскольку оно не отменено и не изменено договором. Например, реализация указанных прав залогодержателя может быть поставлена в зависимость от наличия (или отсутствия) каких-либо условий. Соглашением залогодателя и залогодержателя (договором залога) залогодержатель может быть вообще лишен указанных прав (см. п. 2 ст. 351 ГК).

Во-вторых, по общему правилу при таком отчуждении залогодателем заложенного имущества залог сохраняется. Если, однако, заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога, то залог прекращается (ст. 353, подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК).

В-третьих, залогодатель должен возместить убытки, причиненные в результате отчуждения им заложенного имущества с нарушением установленного порядка.

Залогодатель вправе без согласия залогодержателя передавать заложенное имущество во временное владение и (или) пользование. Закон или договор может запретить такие действия либо обусловить их совершение наличием определенных обстоятельств, предусмотреть, на каких условиях может передаваться имущество в пользование, определить круг возможных пользователей и пр., том числе может установить, что передача имущества во владение и (или) пользование может производиться только при наличии на то согласия залогодержателя. При нарушении данного требования, предусмотренного законом или договором, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного законом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога. Договором могут быть предусмотрены иные последствия указанного нарушения (подп. 3 п. 2 ст. 351 ГК).

Передача заложенного имущества во временное владение и (или) пользование может осуществляться как на возмездных, так и на безвозмездных началах (по договорам найма (аренды), жилищного найма, безвозмездного пользования и т.д.).

Возможно также возникновение у пользователя вещного права. Договор залога при этом остается неизменным. Как сказано в п. 3 ст. 338 ГК, предмет залога, переданный залогодателем во владение или пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.

Если залогодержателем обращено взыскание на предмет залога, предоставленный залогодателем во владение и (или) пользование третьим лицам, то права этих третьих лиц (вещные, аренды и др.) прекращаются при условии, что передача имущества произведена без согласия залогодержателя.

Момент прекращения прав указанных третьих лиц обозначен в [п. 4 ст. 346](#) ГК. Они прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество или в случае обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке с момента возникновения права собственности на заложенное имущество у его приобретателя. Приобретатель имущества может согласиться с сохранением прав третьих лиц, которым имущество было передано залогодателем во временное владение и (или) пользование.

Залогодержатель, как правило, не может пользоваться заложенным имуществом. Договором может быть предусмотрено иное, в том числе могут устанавливаться определенные условия и порядок пользования. В этом случае целесообразно в договоре предусмотреть сроки, форму и порядок представления отчета о пользовании.

Обязанность залогодержателя извлекать из предмета залога плоды и доходы обычно обусловлена спецификой предмета залога, когда залогодатель не может получать плоды и доходы, и поэтому целесообразно наделить соответствующим правом залогодержателя. Может быть и по-иному: например, стороны по своему усмотрению предусмотрели такое право залогодержателя. Но во всех случаях плоды и доходы извлекаются в интересах залогодателя, в первую очередь на погашение основного обязательства (норма императивная) ([п. 5 ст. 346](#) ГК).

7. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога

Иногда предмет залога передается (должен быть передан) залогодержателю. В соответствующих случаях залогодержатель имеет право владения предметом залога либо обладает правом требовать передачи ему во владение заложенного имущества.

Заложенное имущество, которое должно быть у залогодержателя, может оказаться в чужом незаконном владении, в том числе у залогодателя (например, последний не исполняет обязанности по передаче вещи или третьи лица, у которых находится предмет залога, препятствуют (уклоняются и т.п.) передаче имущества залогодержателю).

В таких случаях залогодержатель имеет право истребовать предмет залога из чужого незаконного владения ([ст. 347](#) ГК). Соответствующее право появляется у залогодержателя с момента возникновения залога.

Любопытно, что до недавнего времени указание закона (ГК) о рассматриваемом праве истребовать заложенное имущество сопровождалось отсылкой к [ст. ст. 301, 302, 305](#) ГК. Сегодня в ГК ([ст. 347](#)) такой отсылки нет. По-видимому, отсутствие такой отсылки есть следствие стремления ограничить применение правил о вещных правах к иным гражданским (в том числе обязательственным) правам. С точки зрения практической это означает, что правила о виндикационном иске ([ст. ст. 301, 302, 305](#)) при рассмотрении требования залогодержателя об истребовании предмета залога из чужого незаконного владения применяться не должны.

Иногда залогодержатель наделяется правом пользоваться предметом залога. В таких случаях залогодержатель наделен правом требовать от всех других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Правило, включенное в [абзац первый п. 2 ст. 347](#) ГК, сформулировано подобно тому, как формулируется норма о негаторном иске ([ст. 304](#)). И до недавнего времени соответствующая норма содержала отсылку к [ст. ст. 304, 305](#) ГК. Отсутствие такой отсылки обусловлено ранее указанными обстоятельствами.

Как представляется, исключение их из закона (упоминания о [ст. 304](#) ГК) не изменяет правовой природы рассматриваемого требования залогодержателя: это негаторный иск.

Залогодержатель также вправе требовать освобождения заложенного имущества от ареста.

8. Право залогодержателя требовать досрочного исполнения основного обязательства, а при неисполнении - обратиться взыскание на предмет залога

Поскольку иное не предусмотрено договором, соответствующее право возникает у залогодержателя в случаях:

- 1) нарушения правил о последующем залоге ([подп. 1 п. 2 ст. 351, ст. 342](#) ГК);
- 2) неисполнения обязанности залогодержателем (когда она возложена на него) страховать заложенное имущество ([подп. 2 п. 2 ст. 351, подп. 1 п. 1 ст. 343](#) ГК);
- 3) совершения залогодателем действий, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости, непринятия им мер по обеспечению сохранности заложенного имущества ([подп. 2 п. 2 ст. 351, подп. 3 п. 1 ст. 343](#) ГК);
- 4) грубого нарушения залогодателем обязанностей по содержанию и обеспечению сохранности

заложенного имущества, создающего угрозу утраты или повреждения заложенного имущества (подп. 2 п. 2 ст. 351, п. 3 ст. 343 ГК);

5) обращения взыскания на предмет залога предшествующим или последующим залогодержателем (п. п. 2, 6 ст. 342.1 ГК);

6) нарушения залогодателем правил об отчуждении заложенного имущества или о предоставлении его во временное владение или пользование третьим лицам (подп. 3 п. 2 ст. 351, п. п. 2, 4 ст. 346 ГК);

7) иных случаях, предусмотренных законом.

9. Право залогодержателя требовать досрочного исполнения основного обязательства

Это право возникает у залогодержателя в следующих случаях:

1) предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии (в противоречии) с условиями договора о залоге (подп. 1 п. 1 ст. 351 ГК);

2) предмет залога утрачен вследствие обстоятельств, за которые залогодержатель не отвечает, и залогодатель не воспользовался правом восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом (подп. 2 п. 1 ст. 351 ГК);

3) при заключении договора залогодатель не предупредил залогодержателя обо всех известных ему правах третьих лиц (п. 4 ст. 336 ГК);

4) в других случаях, предусмотренных законом или договором.

§ 9. Удовлетворение интересов залогодержателя за счет заложенного имущества

1. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

За счет заложенного имущества удовлетворяются все те требования, которые кредитор (залогодержатель) вправе предъявить к должнику по основному (обеспеченному залогом) обязательству, и, кроме того, подлежат взысканию расходы по получению соответствующих сумм (судебные издержки, расходы на проведение публичных торгов и т.п.). Договором о залоге можно предусмотреть, что залогом обеспечивается только сумма основного долга, но не процентов или основного долга и процентов, штрафов и т.д. Исключения из приведенного общего правила могут устанавливаться и законом (ст. 337 ГК).

Возмещение расходов на содержание заложенной вещи производится в том случае, если предмет залога был передан залогодержателю. Возмещаются только те расходы, которые признаны необходимыми.

Основаниями обращения взыскания на заложенное имущество являются следующие юридические факты: а) неисполнение должником обеспеченного залогом обязательства; б) ненадлежащее исполнение должником обязательства, обеспеченного залогом (п. 1 ст. 348 ГК).

Если обязательство, обеспеченное залогом, должно исполняться периодическими платежами (например, при продаже товаров с рассрочкой платежа, исполнении кредитного договора), то обращение взыскания на предмет залога возможно при систематическом нарушении сроков внесения платежей. Систематическим считается нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество (п. 3 ст. 348 ГК).

Стремясь обеспечить некий баланс интересов, в законе устанавливается, что даже если есть указанные основания обращения взыскания на заложенное имущество, залогодержателю будет отказано в удовлетворении соответствующего требования при одновременном наличии двух условий:

а) допущенное должником нарушение основного обязательства незначительно;

б) вследствие этого размер требований залогодержателя несоразмерен стоимости заложенного имущества. При этом считается, если не доказано иное, что оба условия присутствуют при одновременном наличии двух следующих условий: во-первых, сумма неисполненного составляет менее чем 5% стоимости залога; во-вторых, период просрочки исполнения основного обязательства составляет менее чем три месяца (п. 2 ст. 348 ГК). Однако это ограничение прав залогодержателя не работает в случае, когда залогом обеспечивается обязательство, исполняемое периодическими платежами: даже если каждая просрочка незначительна, но сроки платежей нарушаются систематически, то допустимо обращение взыскания на предмет залога (п. 3 ст. 348 ГК).

Кроме того, в ряде случаев закон допускает обращение взыскания на заложенное имущество и при отсутствии нарушения основного обязательства, но при нарушении залогодателем своих обязанностей именно как залогодателя и в некоторых иных ситуациях.

2. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

По общему правилу обращение взыскания на предмет залога осуществляется по решению суда. Однако, во-первых, соглашением сторон договора залога может быть предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания. Во-вторых, такой (внесудебный) порядок может предусматриваться законом (см., например, [ст. 358 ГК](#) и [Федеральный закон](#) от 19 июля 2007 г. N 196-ФЗ "О ломбардах" (далее - [Федеральный закон о ломбардах](#))).

Требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного имущества по решению суда, если иное не установлено соглашением сторон договора о залоге. Соглашение, устраняющее судебный порядок, может быть составной частью договора о залоге; оно может быть достигнуто позднее - как до появления оснований для обращения взыскания на заложенное имущество, так и после появления таких оснований.

Во втором случае соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога должно быть облечено в ту же форму, что и ранее заключенный договор залога. Так, если договору залога придана нотариальная форма, то и соглашение, предусматривающее внесудебный порядок обращения взыскания, также должно быть совершено в нотариальной форме.

Удовлетворение интересов залогодержателя за счет заложенного имущества происходит в результате последовательного совершения ряда действий:

- 1) обращение взыскания на заложенное имущество;
- 2) реализация предмета залога;
- 3) удовлетворение требований залогодержателя за счет суммы, вырученной в результате реализации заложенного имущества (в некоторых случаях залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой).

Следует, однако, помнить важное правило, предусмотренное [п. 4 ст. 348 ГК](#), использование которого делает ненужным совершение указанных действий либо, если некоторые из них уже совершены, перечеркивает их правовое значение: должник и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право должника, ничтожно.

Законом устанавливаются случаи, когда невозможно миновать судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Перечень (не закрытый!) таких случаев дан в [п. 3 ст. 349 ГК](#). В частности, только по решению суда может быть обращено взыскание на предмет залога, если им является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества. Только в судебном порядке можно обратить взыскание на предмет залога, если залогодателем является гражданин и он признан безвестно отсутствующим. Кроме указанных двух случаев в [п. 3 ст. 349 ГК](#) названы еще три случая, когда необходим судебный порядок, однако при определенных условиях все же допустим и внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога:

1) предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину. Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке может быть заключено только после возникновения оснований для обращения взыскания;

2) имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, если предусмотрены разные порядки обращения взыскания или разные способы реализации заложенного имущества. Соглашением предшествующего и последующего залогодержателей можно установить внесудебный порядок обращения взыскания;

3) имущество заложено в обеспечение разных обязательств нескольким залогодержателям. Внесудебный порядок обращения взыскания может быть предусмотрен соглашением всех созалогодержателей и залогодателя.

Законом могут предусматриваться и иные случаи, когда обращение взыскания на предмет залога возможно только в судебном порядке.

Так, некоторые такие случаи указаны в [ст. 55](#) [Федерального закона об ипотеке](#): при наличии определенных здесь же (в [ст. 55](#)) условий недопустим внесудебный порядок обращения взыскания, когда предметом залога является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Если, несмотря на указание закона о том, что взыскание обращается на предмет залога только в судебном порядке, все же заключено соглашение, предусматривающее внесудебный порядок (кроме названных трех случаев), то такое соглашение ничтожно.

Существенными условиями соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания (независимо от того, явилось ли оно частью договора залога или заключено впоследствии) являются условия:

1) о способе или нескольких способах реализации заложенного имущества, предусмотренных [ГК](#). Если предусматривается несколько способов, то соглашением может быть установлено, что выбирать способ будет залогодатель. Поскольку это не установлено, постольку право выбора способа принадлежит залогодержателю;

2) о стоимости (начальной продажной цене) заложенного имущества или порядке ее определения ([п. 7 ст. 349 ГК](#)).

По исполнительной надписи нотариуса (без обращения в суд) взыскание на предмет залога может быть обращено только в том случае, если договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, удостоверен нотариально (п. 6 ст. 349 ГК). Следуя букве закона (п. 6 ст. 349 ГК), можно предположить, что если соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога заключено уже после заключения договора залога, то обратись взыскание по исполнительной надписи нотариуса нельзя, даже если такое соглашение нотариально удостоверено.

При обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке должно быть направлено уведомление о начале обращения взыскания на заложенное имущество:

- залогодателю;
- всем известным залогодержателям;
- должнику.

Уведомление направляется залогодержателем, обращающим взыскание, либо нотариусом, по исполнительной надписи которого производится обращение взыскания на предмет залога.

Как отмечалось, должник и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до реализации предмета залога исполнить обеспеченное залогом обязательство и тем самым прекратить обращение взыскания на заложенное имущество и его реализацию (п. 4 ст. 348 ГК). В целях создания благоприятных условий для реализации соответствующего права закон (абзац второй п. 8 ст. 349 ГК) предусматривает, что реализация заложенного имущества возможна не ранее чем через 10 дней с момента получения указанного уведомления о начале обращения взыскания залогодателем и должником. Иной срок может быть установлен законом. В случаях, предусмотренных банковским законодательством, реализация движимого имущества может быть осуществлена до истечения указанного (10-дневного) срока при существенном риске значительного снижения стоимости предмета залога по сравнению с начальной продажной ценой, указанной в уведомлении. Соглашением залогодателя и залогодержателя может устанавливаться более длительный (!) срок (абзац второй п. 8 ст. 349 ГК).

Даже при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество залогодержатель все же сможет обратиться в суд с требованием обратить взыскание на предмет залога. Чаще всего он вынужден это сделать вследствие того, что залогодатель или какие-то другие субъекты (например, третьи лица, у которых находится заложенное имущество) так или иначе препятствуют обращению взыскания во внесудебном порядке и (или) реализации предмета залога.

Если удовлетворения интересов залогодержателя путем обращения взыскания и реализации заложенного имущества во внесудебном порядке не произошло "в связи с действиями залогодателя или третьих лиц", то дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, относятся на этих субъектов. Как представляется, это происходит и в том случае, когда действия указанных субъектов были невиновными. Важен сам факт наличия действий (бездействия), вследствие которых обращение взыскания во внесудебном порядке не произошло. Если же залогодержатель обратился в суд не в связи с действиями (бездействием) залогодателя или третьих лиц, затрудняющих или делающих невозможным внесудебное обращение взыскания на предмет залога, то дополнительные расходы возлагаются на залогодержателя (абзац второй п. 1 ст. 349 ГК).

При обращении взыскания на заложенное имущество и его реализации все участвующие в соответствующей деятельности лица (и нотариус в том числе, если он участвует) обязаны принять все меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи заложенного имущества (абзац третий п. 1 ст. 349 ГК). В данном случае в законе использована оценочная категория. Вопросы о том, какие меры следовало принять, насколько принятые меры способствовали получению наибольшей выручки и т.п., будут решаться с учетом конкретных обстоятельств каждого дела, в том числе с учетом конъюнктуры, надлежащей (или ненадлежащей) оценки, разумности поведения и т.д. и т.п.

Ненадлежащее исполнение этой обязанности может повлечь возникновение убытков у залогодержателя, должника, залогодателя - третьего лица. Виновный субъект должен возместить такие убытки.

Реализация заложенного имущества чаще всего осуществляется путем его продажи с публичных торгов (см. ст. 350, п. 1 ст. 350.1, ст. 350.2 ГК).

Иногда реализация заложенного имущества осуществляется путем оставления залогодержателем предмета залога за собой, продажи предмета залога залогодержателем другому лицу (п. 2 ст. 350.1, п. п. 3 - 5 ст. 350.2 ГК).

В целях реализации заложенного имущества залогодержателем, когда это допустимо, залогодержатель в том числе вправе требовать передачи ему заложенного имущества залогодателем или третьим лицом, у которого оно находится. В силу правила, включенного в абзац третий п. 4 ст. 350.1 ГК, при отказе передать залогодержателю заложенное имущество для его реализации предмет залога может быть изъят и передан залогодержателю по исполнительной надписи нотариуса в соответствии с законодательством о нотариате. Очевидно, что нотариус может совершить исполнительную надпись, если договор залога нотариально удостоверен.

§ 10. Отдельные виды залога

1. Залог товаров в обороте

Залог товаров в обороте обладает спецификой в силу особенностей предмета соответствующего договора о залоге. Под товаром в обороте понимаются вещи, определенные родовыми признаками (товарные запасы, сырье, материалы, полуфабрикаты, готовая продукция и т.п.), предназначенные для обмена (продажи).

При залоге товаров в обороте они остаются у залогодателя, и он имеет право изменять состав и натуральную форму заложенного имущества с условием, что общая стоимость предмета залога не становится меньше указанной в договоре о залоге. Залогодатель имеет право на уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте соразмерно исполненной части обеспеченного обязательства, если иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 357 ГК).

Право залога в рассматриваемых отношениях не следует за вещь: товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя. В то же время приобретаемые залогодателем товары, указанные в договоре, становятся предметом залога с момента возникновения у залогодателя на них права собственности или хозяйственного ведения (п. 2 ст. 357 ГК). В результате может произойти изменение состава заложенного имущества, если приобретены иные виды товара, нежели те, которые первоначально были предметом залога.

Натуральная форма заложенного имущества изменяется в результате его переработки (сырье - полуфабрикаты - готовая продукция).

Договор о залоге товаров в обороте, помимо условий, обычно включаемых в договор о залоге, должен определять вид заложенного товара, его иные родовые признаки, общую стоимость предмета залога, место, в котором они находятся (здание, помещение, земельный участок), а также виды товаров, которыми может быть заменен предмет залога.

Залогодатель должен вести книгу записи залогов, в которую включается информация об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, включая их переработку, на день последней операции (п. 3 ст. 357 ГК).

В случае нарушения залогодателем условий залога товаров в обороте залогодержатель вправе путем наложения на заложенные товары знаков и печатей приостановить операции с ними до устранения нарушения.

Например, в нарушение условий договора залогодатель изменяет место нахождения товаров. Приостановка операций означает, что оборот товаров прекращается: их нельзя отчуждать, перерабатывать.

Механизм приостановки операций с заложенными товарами по решению залогодержателя не определен - сказано лишь, что залогодержатель налагает на такие товары знаки и печати (п. 4 ст. 357 ГК). Понятно, что залогодатель может нарушить запрет на проведение операций.

По решению залогодержателя в целях различения заложенных товаров, оборот которых приостановлен, и иных вещей может быть нотариально удостоверен факт нахождения заложенных товаров в определенном месте и в определенное время. Понятно, что и это не гарантирует соблюдение интересов залогодержателя. Другое дело, что если, игнорируя запрет залогодержателя, залогодатель производит отчуждение товара, его переработку и т.п., то такие действия являются недобросовестными. Если, производя отчуждение товаров, залогодатель не уничтожил знаки, свидетельствующие о запрете совершать операции с имуществом, то недобросовестными будут действия приобретателя товаров. Очевидно, следует считать, что такие товары по-прежнему находятся в залоге.

Приостановка операций производится на неопределенный срок - до устранения нарушения. Но залогодатель может и не устранять нарушение. Закон на этот счет не содержит никаких указаний, но из существа отношений можно сделать вывод, что по истечении более или менее продолжительного времени (разумного срока) допустимы обращение взыскания на заложенное имущество и его реализация по общим правилам (ст. ст. 348 - 350.2 ГК).

При рассмотрении вопроса о том, у какой из сторон должно находиться заложенное имущество, обычно подчеркивается наличие в ГК императивной нормы, в соответствии с которой товары в обороте не передаются залогодержателю (п. 1 ст. 357). Думается, что суть не в данном императивном указании - дело в существе отношений, возникающих при залоге товаров в обороте: залогодатель вправе изменять состав и натуральную форму заложенного имущества, может отчуждать заложенные товары. Право залога на них прекращается, но оно возникает на приобретенные залогодателем товары, указанные в договоре о залоге (происходит оборот товаров).

Одни и те же товары (вещи) могут стать предметом договора о залоге товаров в обороте и предметом договора, предусматривающего передачу их залогодержателю, помещение их под замок и печать залогодержателя и т.п. (во втором случае товары исключены из оборота).

Если заключается договор о залоге товаров в обороте, то, естественно, они должны остаться у залогодателя (иначе и быть не может, иначе не будет оборота) - и не потому, что так велит закон, а вследствие специфики отношений, возникающих из такого договора. Специфика обусловлена своеобразием предмета: им является товар, вещь, предназначенная для отчуждения, благодаря чему залогодатель будет получать доходы. За счет доходов он будет расплачиваться со своими кредиторами, включая и залогодержателя.

2. Залог вещей в ломбарде

Залог вещей в ломбарде отличается значительным своеобразием. В первую очередь следует обратить внимание на то, что нормы о залоге в основном диспозитивны. В изъятие из этого общего правила положения о залоге вещей в ломбарде носят императивный характер. Далее, излагаемые требования о залоге в ломбарде обязательны; ввести в договор положения, ухудшающие положение залогодателя по сравнению с тем, как оно определено законодательством, стороны не вправе. Это предусмотрено **п. 7 ст. 358 ГК**.

Отношения, возникающие по поводу залога вещей в ломбарде, регулируются **ГК (ст. 359)** и **Федеральным законом о ломбардах**.

Договор залога вещей в ломбарде является публичным договором (**ст. 426 ГК**).

На соответствующие отношения распространяется законодательство о защите прав потребителей.

Отношения по поводу залога вещей в ломбарде отмечены особым субъектным составом: залогодателем может быть только гражданин, залогодержателем - только ломбард - специализированная организация, осуществляющая в качестве предпринимательской деятельности краткосрочное кредитование граждан под залог имущества. В силу **ч. ч. 1, 2 ст. 2** Федерального закона о ломбардах ломбардом является юридическое лицо - специализированная коммерческая организация, основные виды деятельности которой - предоставление краткосрочных займов гражданам и хранение вещей. Фирменное наименование ломбарда должно содержать слово "ломбард" и указание на его организационно-правовую форму юридического лица.

Ломбарду запрещается заниматься какой-либо иной предпринимательской деятельностью, кроме предоставления краткосрочных займов гражданам, хранения вещей, а также оказания консультационных и информационных услуг (**ч. 4 ст. 2** Федерального закона о ломбардах).

Предметом залога может быть только движимое имущество, предназначенное для личного потребления <1>.

<1> На практике это требование нередко нарушается. Иногда ломбардом принимается даже недвижимость.

Ломбард не может принимать в залог вещи, изъятые из оборота, а также вещи, на оборот которых законодательством Российской Федерации установлены соответствующие ограничения (**ч. 3 ст. 2** Федерального закона о ломбардах).

Залогом вещей в ломбарде обеспечивается краткосрочное кредитование граждан ломбардом. Никакие иные обязательства данным видом залога обеспечиваться не могут.

Срок кредитования не может превышать одного года (**ч. 1 ст. 7** Федерального закона о ломбардах).

Существенными условиями договора займа являются наименование заложенной вещи, сумма ее оценки, сумма предоставленного займа, процентная ставка по займу и срок предоставления займа (**ч. 3 ст. 7** Федерального закона о ломбардах). При отсутствии соглашения по названным условиям договор займа (и договор залога) не считается заключенным (**ст. 432 ГК**).

Оценка вещи, передаваемой в залог или сдаваемой на хранение, производится по соглашению сторон в соответствии с ценами на вещи такого рода и качества, обычно устанавливаемыми в торговле в момент и в месте ее принятия в залог или на хранение (**ст. 5** Федерального закона о ломбардах).

Понятно, что на практике залогодатель - всегда более слабая сторона и оценка предмета, передаваемого ломбарду в залог, занижается.

Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета.

Залоговый билет должен содержать следующие положения и информацию:

- 1) наименование, адрес (место нахождения) ломбарда, а также адрес (место нахождения) территориально обособленного подразделения (в случае, если он не совпадает с адресом (местом нахождения) ломбарда);
- 2) фамилию, имя, отчество заемщика, если иное не вытекает из федерального закона или национального обычая, дату его рождения, гражданство (для лица, не являющегося гражданином РФ), данные паспорта или иного удостоверяющего личность в соответствии с законодательством РФ документа;
- 3) наименование и описание заложенной вещи, позволяющие ее идентифицировать, в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- 4) сумму оценки заложенной вещи;
- 5) сумму предоставленного займа;

- 6) дату и срок предоставления займа с указанием даты его возврата;
- 7) процентную ставку по займу (с обязательным указанием процентной ставки по займу, исчисляемой из расчета на один календарный год);
- 8) возможность и порядок досрочного (в том числе по частям) погашения займа или отсутствие такой возможности;
- 9) согласие или несогласие заемщика на то, что в случае неисполнения им обязательства, предусмотренного договором займа, обращение взыскания на заложенную вещь осуществляется без совершения исполнительной надписи нотариуса.

Залоговый билет должен содержать информацию о том, что заемщик в случае невозвращения в установленный срок суммы предоставленного займа в любое время до продажи заложенной вещи имеет право прекратить обращение на нее взыскания и ее реализацию, исполнив предусмотренное договором займа и обеспеченное залогом обязательство.

Залоговый билет должен содержать информацию о том, что заемщик имеет право в случае реализации заложенной вещи получить от ломбарда разницу, образовавшуюся в результате превышения суммы, вырученной при реализации заложенной вещи, или суммы ее оценки над суммой обязательств заемщика перед ломбардом, определяемой на день продажи, в случае возникновения такого превышения (ч. ч. 5 - 7 ст. 7 Федерального закона о ломбардах).

При нарушении приведенных правил Федерального закона о ломбардах договор займа может быть признан недействительным по иску одной из сторон (ч. 8 ст. 7 Федерального закона о ломбардах). При признании недействительным договора займа недействительным становится и договор залога.

При залоге вещей в ломбарде они (вещи) всегда передаются во владение ломбарда.

Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей независимо от вины. Он освобождается от ответственности только в случае, если докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы. Даже если вещь повреждена или утрачена случайно, ломбард должен нести ответственность.

Законом устанавливается упрощенный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Если сумма займа не возвращена в установленный срок, ломбард должен выдержать льготный месячный срок (до этого он не может обратиться взыскание). Днем начала течения льготного месячного срока считается день, следующий за днем возврата займа, указанным в залоговом билете. В течение льготного месячного срока и далее вплоть до дня реализации заложенной вещи ломбард не вправе увеличивать процентную ставку по займу, предусмотренную договором займа, ухудшать условия хранения заложенной вещи, а также взимать плату за ее хранение (ч. ч. 2, 3 ст. 10 Федерального закона о ломбардах).

Если в течение указанного льготного срока заемщик по-прежнему не исполняет обязательство, то вещь признается невостребованной. Ломбард вправе обратиться взыскание на невостребованные вещи. Обращение взыскания на невостребованные вещи осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. Договором займа может быть предусмотрена возможность обращения взыскания на невостребованные вещи без совершения исполнительной надписи нотариуса. Заемщик или поклажедатель в любое время до продажи невостребованной вещи вправе прекратить обращение на нее взыскания, исполнив свои обязательства перед ломбардом, определяемые в соответствии с Федеральным законом о ломбардах (ч. ч. 2 - 4 ст. 12 Федерального закона о ломбардах).

Реализация невостребованной вещи, на которую обращено взыскание, осуществляется путем ее продажи, в том числе с публичных торгов. В случае если сумма оценки невостребованной вещи превышает 30 тыс. руб., ее реализация осуществляется только путем продажи с публичных торгов. В иных случаях форма и порядок реализации невостребованной вещи определяются решением ломбарда, если иное не установлено договором займа или договором хранения. Публичные торги по продаже невостребованной вещи проводятся в форме открытого аукциона в порядке, установленном ст. ст. 447 - 449 ГК, и при этом начальной ценой невостребованной вещи является сумма ее оценки, указанная в залоговом билете. В случае объявления торгов несостоявшимися ломбард вправе при проведении повторных торгов снизить начальную цену вещи, но не более чем на 10% от начальной цены на предыдущих торгах. Повторные торги могут проводиться путем публичного предложения.

После продажи невостребованной вещи требования ломбарда к заемщику или поклажедателю погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации невостребованной вещи, недостаточна для их полного удовлетворения.

Если после продажи невостребованной вещи сумма обязательств заемщика или поклажедателя перед ломбардом оказалась ниже суммы, вырученной при реализации невостребованной вещи, либо суммы ее оценки, ломбард обязан вернуть заемщику или поклажедателю:

- 1) разницу между суммой оценки невостребованной вещи и суммой обязательств заемщика или поклажедателя в случае, если сумма, вырученная при реализации невостребованной вещи, не превышает сумму ее оценки;

2) разницу между суммой, вырученной при реализации не востребованной вещи, и суммой обязательств заемщика или поклажедателя в случае, если сумма, вырученная при реализации не востребованной вещи, превышает сумму ее оценки (ст. 13 Федерального закона о ломбардах).

3. Залог обязательственных прав

О залоге прав неоднократно упоминалось в настоящей работе, поскольку в основном залог обязательственных прав подчинен общим правилам о залоге. Однако данному виду залога присущи и особенности. В 2013 г. в ГК введены ст. ст. 358.1 - 358.8, содержащие специальные нормы о залоге обязательственных прав.

Предметом залога могут быть только имущественные права, т.е. права на конкретные материальные блага. Их способность быть предметом залога обусловлена передаваемостью. Так, право требовать возврата долга кредитор может передавать третьему лицу.

Если право непередаваемо, то его нельзя заложить именно в связи с непередаваемостью. Оно неотделимо от субъекта (его невозможно отнять), не имеет стоимостной оценки, поэтому при неисполнении должником обязательства на это право невозможно обратить взыскание.

Залогодателем права может быть лицо, являющееся кредитором в обязательстве, из которого вытекает закладываемое право (правообладатель).

Предметом залога являются все права, принадлежащие кредитору и могущие быть предметом залога. Иное может устанавливаться законом или договором.

Предметом залога могут быть часть требования, отдельное требование или несколько требований, вытекающих из обязательства. Иное может устанавливаться законом, договором либо следовать из существа обязательства.

Можно передать в залог по одному договору совокупность прав, каждое из которых вытекает из самостоятельного обязательства.

Допускается передача в залог как имеющихся прав (части прав, совокупности прав), так и тех, которые появятся в будущем в уже существующем обязательстве или в обязательстве, которое появится в будущем.

По общему правилу залог права осуществляется по решению правообладателя - согласия должника не требуется. Иное может быть предусмотрено законом или соглашением кредитора (правообладателя) и должника. Так, может быть установлено, что для залога права или для уступки права необходимо согласие должника. Согласие должника также требуется, если в результате обращения взыскания и реализации заложенного права к его приобретателю вместе с этим правом переходят связанные с ним обязанности.

Особые правила установлены законом на тот случай, когда правообладатель нарушил указанные в договоре с должником, связанном с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности, ограничения по уступке или залогоу права: залог действителен (п. 4 ст. 358.2, п. 3 ст. 388 ГК).

Независимо от того, требовалось ли согласие должника на залог права, он должен быть извещен о залоге.

Существенными условиями договора залога права являются, во-первых, те условия, по которым должно быть достигнуто соглашение при передаче в залог вещей. Во-вторых, в договоре (как документе) должно быть указано обязательство, из которого вытекает закладываемое право, назван должник залогодателя, и, кроме того, договором (как соглашением) должно быть определено лицо, у которого находятся подлинники документов, удостоверяющие закладываемое право. Естественно, что эти сведения отражаются в договоре-документе.

Последнее условие (о лице, у которого должны храниться подлинники документов) относится к числу определяемых. Соглашением сторон может устанавливаться, что такие документы (а) остаются у залогодателя, (б) передаются на хранение нотариусу, (в) передаются на хранение третьему лицу (например, банку), (г) передаются залогодержателю. Если соглашения по этому поводу не существует либо предусмотрена передача документов залогодержателю, то залогодержатель вправе требовать передачи документов ему. Форма требования письменная.

Залогодатель обязан передать подлинники документов в срок, определенный договором, а если срок не установлен - в разумный срок.

Принятие подлинников документов на хранение нотариусов производится по правилам, установленным ст. ст. 97, 98 Основ.

Если подлинники документов, удостоверяющих закладываемое право, находятся у залогодателя или залогодержателя, то на соответствующую сторону договора возлагаются обязанности по содержанию и обеспечению сохранности предмета залога, предусмотренные ст. 343 ГК (страховать заложенное право и т.д.). Иное может предусматриваться законом или договором.

Если в залог передается право требовать уплаты денежной суммы, то в договоре указывается либо размер суммы, либо порядок ее определения.

Хотя определению момента возникновения залога права посвящена ст. 358.5, на самом деле здесь

действуют общие правила о возникновении права залога.

Договором залога может быть установлено, что должник обязан производить исполнение залогодержателю или указанному им лицу. Поскольку такого условия нет, постольку исполнение производится залогодателю (п. 1 ст. 358.6 ГК).

Однако после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное право залогодержатель имеет право на получение исполнения, может быть, и неполного - в пределах, необходимых для покрытия требований залогодержателя, обеспеченных залогом. Залогодержатель в том числе может требовать исполнения, если предметом залога является требование по обязательству до востребования.

Особые правила установлены на случаи, когда должник уплачивает денежные суммы залогодателю или залогодержателю. При их уплате залогодателю они по требованию залогодержателя передаются ему в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом. Денежные средства, полученные от должника залогодержателем, засчитываются в погашение обязательства, обеспеченного залогом права. Договором залога могут устанавливаться иные правила о судьбе денежных сумм, получаемых от должника (например, что они в определенных пределах используются по усмотрению залогодателя, распределяются в определенной пропорции и т.д. (п. п. 2, 3 ст. 358.6 ГК)). Кроме того, законом или договором залога права может предусматриваться, что денежные суммы, получаемые от должника залогодателем, зачисляются на его залоговый счет (п. 4 ст. 358.6 ГК).

В случае нарушения изложенных правил об исполнении обязательства должником (установленных в ст. 358.6 ГК) залогодержатель вправе требовать от залогодателя досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, а при его неисполнении обратиться взыскание на предмет залога (п. 1 ст. 358.7 ГК).

Обращение взыскания на право, переданное в залог, осуществляется в соответствии с общими правилами об обращении взыскания на предмет залога. При этом, как обычно, может быть судебный и внесудебный порядок.

При судебном порядке обращения взыскания реализация заложенного права производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном ГК и процессуальным законодательством. В случае, когда залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, законом или соглашением залогодержателя или залогодателя может быть установлено, что реализация предмета залога осуществляется путем:

1) оставления залогодержателем предмета залога за собой;

2) продажи залогодержателем предмета залога другому лицу (п. 1 ст. 350, абзацы второй и третий п. 2 ст. 350.1, п. 1 ст. 358.8 ГК). Естественно, залогодержатель и залогодатель при обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке могут договориться о том, что реализация права, являющегося предметом залога, может быть осуществлена посредством перевода по требованию залогодержателя заложенного права на залогодержателя по решению суда (п. 2 ст. 358.8 ГК).

Соглашением сторон договора залога может быть предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное право. Соглашение должно содержать указание на способ (способы) реализации предмета залога, а также на начальную продажную цену заложенного имущества или способ ее определения (п. 7 ст. 349 ГК). В этом случае реализация предмета залога осуществляется посредством его продажи с торгов согласно правилам, предусмотренным ГК, а также соглашением залогодержателя и залогодателя (п. 1 ст. 350.1, п. 1 ст. 358.8 ГК).

Соглашением может быть предусмотрено, что удовлетворение интересов залогодержателя (по тексту закона - "реализация заложенного права" (п. 3 ст. 358.8 ГК)) осуществляется посредством уступки залогодателем заложенного права залогодержателю или указанному им третьему лицу. Если залогодержатель уклоняется (отказывается) от уступки заложенного права, то, соответственно, залогодержатель или третье лицо вправе требовать перевода на себя этого права по решению суда или на основании исполнительной надписи нотариуса.

Нотариус может совершить исполнительную надпись, если договор залога права, содержащий условие о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, удостоверен нотариально.

Переход права, бывшего предметом залога, залогодержателю или указанному им третьему лицу влечет прекращение обязательства, которое обеспечивалось залогом, в размере, эквивалентном начальной продажной цене заложенного права. Как отмечалось, эта цена устанавливается договором залога. Эта довольно странная норма, установленная в абзаце первом п. 4 ст. 358.8 ГК, является диспозитивной: она действует в том случае, если иное не предусмотрено соглашением сторон договора залога, а также с должником по обязательству, когда залогодателем является третье лицо (абзац второй п. 4 ст. 358.8 ГК).

4. Залог прав участников юридических лиц

Допускаются только залог прав акционера и залог прав участника общества с ограниченной ответственностью. Залог прав участников иных юридических лиц запрещен.

Залог прав акционера осуществляется посредством залога акций. Залог акций подчинен общим правилам о залоге, предметом которого является ценная бумага (ст. ст. 358.16 - 358.17 ГК).

Залог прав участника общества с ограниченной ответственностью осуществляется посредством залога доли в уставном капитале общества (ст. 358.15 ГК).

Детализированные нормы о залоге доли в уставном капитале общества (далее - залог доли) содержатся в ст. 22 Федерального закона об ООО.

Доля может быть передана в залог кому-либо из участников общества или третьему лицу. В зависимости от того, кому из названных субъектов передается доля в залог, установлены разные правила. Другому участнику общества доля может быть передана в залог без каких-либо ограничений. Залог доли третьему лицу, во-первых, может быть запрещен уставом общества. Во-вторых, если устав такого запрета не содержит, то передача доли в залог третьему лицу допускается с согласия общего собрания участников общества. При этом уставом может быть предусмотрено, что для принятия решения о согласии на залог доли третьему лицу недостаточно простого большинства голосов. Например, уставом может быть установлено, что для принятия соответствующего решения необходимо 2/3 голосов. Введение в закон (п. 1 ст. 22 Федерального закона об ООО) таких ограничений обусловлено тем, что общество с ограниченной ответственностью характеризуется как признаками объединения капиталов, так и признаками объединения лиц. В случае обращения взыскания на заложенную долю возможно появление нового участника общества, и участникам общества чаще всего безразлично, кто станет новым участником.

При определении результатов голосования голос участника, который намерен заложить долю, не учитывается.

Предметом залога может быть как доля в целом, так и ее часть.

Договор залога доли (ее части) подлежит нотариальному удостоверению. При нарушении этого требования договор является недействительным (ничтожным) (п. 3 ст. 163 ГК, п. 2 ст. 22 Федерального закона об ООО).

Кроме того, залог доли подлежит государственной регистрации (подп. 2 п. 1 ст. 339.1 ГК, п. 2 ст. 22 Федерального закона об ООО).

Государственной регистрации подлежит залог доли как обременение (но не договор залога). Благодаря государственной регистрации обеспечивается публичная достоверность; сведения о государственной регистрации являются открытыми: любое лицо вправе получить соответствующую информацию.

Право залога возникает с момента государственной регистрации, т.е. с момента внесения записи о залоге доли в ЕГРЮЛ.

В п. 3 ст. 22 Федерального закона об ООО предусмотрена обязанность нотариуса, удостоверившего договор залога доли, передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, заявление установленной формы о внесении сведений о залоге в указанный реестр. В заявлении указываются предмет залога (доля, ее часть), срок, в течение которого будет действовать обременение, или порядок определения такого срока. Заявление подписывается залогодателем. Нотариус должен совершить передачу заявления в срок не позднее трех дней с момента нотариального удостоверения договора залога.

Заявление передается нотариусом непосредственно в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц (путем вручения), или пересылается по почте с уведомлением о вручении. Заявление может быть передано также с использованием факсимильной связи, информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе Интернет, и иных технических средств, если порядок такой передачи заявления определен уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, должен внести запись об обременении в виде залога в реестр в трехдневный срок после получения заявления. В реестре указывается срок существования обременения или порядок его определения.

Копия указанного заявления залогодателя должна быть передана нотариусом обществу с ограниченной ответственностью. Срок исполнения этой обязанности: не позднее трех дней с момента удостоверения договора.

Запись о залоге погашается на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании вступившего в силу решения суда.

Глава 12. УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С АВТОТРАНСПОРТНЫМИ СРЕДСТВАМИ

§ 1. Общие положения

Сделки с транспортными средствами не имеют особой специфики и совершаются на основе общих правил нотариального производства. Поэтому рекомендуем использовать положения соответствующих глав настоящей

книги о правилах нотариального удостоверения договоров и доверенностей <1>. Отметим здесь только некоторые специальные правила совершения нотариальных действий с транспортными средствами.

<1> См. подробнее: [гл. 7](#) и [13](#) Настольной книги.

1. Понятие транспортных средств

В соответствии со [ст. 130](#) ГК транспортные средства относятся к движимому имуществу, за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. Поэтому на правовой статус транспортных средств распространяется общий гражданско-правовой статус движимого имущества. Кроме ГК, большое значение имеют также такие нормативные акты, как:

- [Постановление](#) Правительства РФ от 12 августа 1994 г. N 938 "О государственной регистрации автомототранспортных средств и других видов самоходной техники на территории Российской Федерации";
- [Правила](#) регистрации автомототранспортных средств и прицепов к ним в Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации (утв. Приказом МВД России от 24 ноября 2008 г. N 1001 <1> (далее - Приказ МВД России N 1001)).

<1> РГ. 2009. 16 янв.

2. Правовое значение факта регистрации транспортного средства в органах ГИБДД после заключения сделки отчуждения транспортного средства

Следует понимать различие между регистрацией прав на недвижимое имущество в смысле [ст. 131](#) ГК и регистрацией такой разновидности движимого имущества, как автомототранспортное средство. Так, может сложиться впечатление, что в силу [п. 2 ст. 130](#) ГК, указывающего, что "регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе", регистрация транспорта по своей природе сходна с регистрацией прав на недвижимое имущество.

В то же время закон, т.е. [п. 3 ст. 15](#) Федерального закона от 10 декабря 1995 г. N 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения", указывает: допуск транспортных средств, предназначенных для участия в дорожном движении на территории Российской Федерации, за исключением транспортных средств, участвующих в международном движении или ввозимых на территорию Российской Федерации на срок не более шести месяцев, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации путем регистрации транспортных средств и выдачи соответствующих документов.

В развитие данной нормы закона [п. 2](#) Приказа МВД России N 1001 указывает, что регистрация транспортных средств осуществляется в целях обеспечения их государственного учета, надзора за соответствием конструкции, технического состояния и оборудования транспортных средств установленным требованиям безопасности, выявления преступлений и пресечения правонарушений, связанных с использованием транспортных средств, исполнения законодательства Российской Федерации.

Таким образом, регистрация транспортных средств носит не правовой, а технический характер и нужна не для подтверждения права собственности на транспортное средство, а для допуска транспортного средства к участию в дорожном движении на территории Российской Федерации.

Отсутствует в законе и требование о государственной регистрации договора купли-продажи автомобиля (иного транспортного средства).

Отсутствует в настоящий момент и существовавшее продолжительное время в России требование снятия транспортного средства с регистрационного учета перед заключением сделки по его отчуждению.

В соответствии с действующим в настоящее время [п. 65](#) Приказа МВД России от 7 августа 2013 г. N 605 "Об утверждении Административного регламента Министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по регистрации автомототранспортных средств и прицепов к ним" снятие транспортного средства с учета осуществляется в связи с вывозом транспортного средства за пределы Российской Федерации на постоянное пребывание или утилизацией транспортного средства.

Следовательно, обязанность снятия собственником транспортного средства с учета при отчуждении права собственности на него в настоящий момент присутствует лишь в двух вышеназванных случаях (вывоз за границу и утилизация).

Регистрация конкретного транспортного средства производится только за одним юридическим или физическим лицом. На зарегистрированные автотранспортные средства выдаются:

- свидетельство о регистрации транспортного средства;
- паспорт транспортного средства;
- регистрационные знаки, соответствующие государственным стандартам Российской Федерации.

3. Истребование нотариусом оценочных документов на автотранспортные средства

По этому вопросу по-разному складывается нотариальная практика. Приведем высказанные в связи с этим рекомендации Федеральной нотариальной палаты, с которыми следует согласиться. Для сделок купли-продажи автотранспортных средств предусмотрена простая письменная форма сделок и не установлено правило об их обязательном нотариальном удостоверении. Поэтому при удостоверении нотариусом таких сделок он должен руководствоваться законодательством о государственной пошлине и применять правила [подп. 5 п. 1 ст. 333.25 НК](#); при этом обязанность истребовать оценочные документы автотранспортных средств отсутствует. Истребование нотариусом оценочных документов видится необходимым при выдаче нотариусом свидетельства о праве на наследство транспортного средства в целях исчисления тарифа за выдачу свидетельства <1>.

<1> См.: Обзор вопросов правоприменительной практики за 2001 год (по материалам Законодательно-методического отдела Федеральной нотариальной палаты) // Нотариальный вестник. 2002. N 3. С. 22.

§ 2. Основные действия нотариуса при удостоверении договора отчуждения транспортного средства

1. Проверка правоустанавливающих и регистрационных документов

Нотариус истребует регистрационные документы на автомобиль. К таковым относятся свидетельства о регистрации транспортных средств, а также технические паспорта (технические талоны) транспортных средств.

Необходимо учитывать, что технические паспорта (технические талоны), а также регистрационные знаки, не обеспечивающие возможность идентификации транспортных средств в соответствии с требованиями технического регламента о безопасности колесных транспортных средств, при производстве регистрационных действий подлежат замене, а при прекращении регистрации или снятии с учета в связи с утилизацией транспортных средств - сдаче.

Регистрация в ГИБДД транспортных средств, принадлежащих юридическим и физическим лицам, изменение регистрационных данных, связанное с заменой номерных агрегатов транспортных средств, производятся на основании паспортов транспортных средств, заключенных в установленном гражданским законодательством порядке договоров либо иных документов, удостоверяющих право собственности на транспортные средства и подтверждающих возможность допуска их к участию в дорожном движении по дорогам общего пользования на территории Российской Федерации.

Регистрация транспортных средств, принадлежащих физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, производится в том же порядке, что и для физических лиц.

Регистрация транспортных средств, принадлежащих крестьянским (фермерским) хозяйствам, осуществляющим деятельность без образования юридического лица, производится за главами указанных хозяйств.

Документы, удостоверяющие право собственности на транспортные средства, номерные агрегаты, и иные документы, представляемые для совершения регистрационных действий, составленные на ином, кроме русского, языке, должны быть переведены на русский язык и иметь удостоверительные надписи нотариуса о верности перевода с одного языка на другой либо другого должностного лица, имеющего право совершать такие нотариальные действия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Желательно получение согласия супруга на отчуждение транспортного средства. При этом обязанности предоставления нотариального согласия закон не содержит ([ст. 35 СК](#)). В случае отказа продавца в предоставлении нотариального согласия супруга целесообразно включить в договор пункт о том, что супруг согласен, но заявления об этом не представил и правовые последствия отсутствия согласия нотариусом продавцу разъяснены. О совершении сделки нотариусом делается отметка в паспорте транспортного средства.

2. Регистрация уведомлений о залоге транспортных средств <1>

<1> См. подробнее о регистрации залогов движимого имущества: [§ 5 гл. 6](#) Настольной книги.

В силу [п. 4 ст. 339.1 ГК](#) залог иного имущества, не относящегося к недвижимым вещам (и в первую

очередь это транспортные средства), может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества). Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате. Так, в Основах этому посвящена [гл. XX.1](#).

Необходимо учитывать, что залогодержатель в отношениях с третьими лицами вправе ссылаться на принадлежащее ему право залога только с момента совершения записи об учете залога, за исключением случаев, если третье лицо знало или должно было знать о существовании залога ранее этого. При этом отсутствие записи об учете не затрагивает отношения залогодателя с залогодержателем.

Регистрацией уведомления о залоге транспортного средства признается внесение нотариусом в реестр уведомлений о залоге движимого имущества сведений, содержащихся в направленном нотариусу уведомлении о залоге транспортного средства.

Содержание уведомления о залоге определяется в [ст. 103.4](#) Основ. В частности, указываются сведения о заложенном транспорте путем его описания. Идентификационный номер транспортного средства (VIN) (при его наличии) указывается в отдельном поле уведомления. При наличии иного цифрового или буквенного обозначения либо комбинации таких обозначений, которые идентифицируют заложенное имущество, такие обозначения могут быть указаны в отдельном поле уведомления.

Нотариус при регистрации уведомления о залоге не проверяет наличие согласия залогодателя на регистрацию уведомления о возникновении залога, достоверность сведений об объекте залога, о возникновении, изменении, прекращении залога, содержащихся в уведомлении, и сведений о лицах, указанных в уведомлении о залоге, соответственно, он не несет ответственность за недостоверность указанных в уведомлении сведений.

Нотариус несет ответственность лишь за соответствие сведений, внесенных в реестр уведомлений о залоге движимого имущества, содержанию направленного уведомления о залоге и за отсутствие необоснованных задержек при регистрации уведомления о залоге в реестре уведомлений о залоге движимого имущества.

По просьбе любого лица нотариус выдает краткую выписку из реестра уведомлений о залоге движимого имущества, содержащую сведения, перечень которых установлен в [п. 2 части первой ст. 34.4](#) Основ. По просьбе залогодателя или залогодержателя, указанных в зарегистрированном уведомлении о залоге, либо их представителя в отношении соответствующего залога нотариус выдает краткую или расширенную выписку из реестра уведомлений о залоге движимого имущества, содержащую сведения, перечень которых установлен в [частях первой и второй ст. 103.4](#) Основ.

Формы уведомлений о залоге, свидетельств о регистрации уведомления о залоге, выписок из реестра уведомлений о залоге движимого имущества утверждены соответствующими приказами Минюста России.

3. Соблюдение правил таможенного законодательства и доверенности на управление транспортными средствами

Нижеприведенный пример из практики Верховного Суда РФ отражает необходимость соблюдения нотариусом в необходимых случаях правил таможенного законодательства, ограничивающих в настоящее время возможности передачи транспортных средств в управление другим лицам иностранными гражданами, которые временно ввезли автомобиль на территорию России.

Судебная практика. М. обратился в суд с иском к гражданину Болгарии С. о возмещении ущерба, причиненного повреждением здоровья и имущества, сославшись на то, что 31 мая 1996 г. по вине водителя Р. (также гражданина Болгарии), управлявшего по доверенности принадлежащей ответчику машиной, произошло дорожно-транспортное происшествие, в результате которого повреждены здоровье и машина истца. М. считал, что доверенность на имя Р. на право управления машиной выдана С. незаконно, поэтому именно он должен возместить причиненный вред как владелец источника повышенной опасности.

Решением районного суда в иске было отказано, затем оно было оставлено в силе кассационной инстанцией. В порядке надзора решение было отменено с направлением дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Согласно [ст. 1079](#) ГК юридические лица и граждане, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих (использование транспортных средств и др.), обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего. Обязанность возмещения вреда возлагается на юридическое лицо или гражданина, которые владеют источником повышенной опасности на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления либо на ином законном основании (на праве аренды, по доверенности на право управления транспортным средством, в силу распоряжения

соответствующего органа о передаче ему источника повышенной опасности и т.п.).

Разрешая спор и отказывая в иске, суд исходил из того, что виновным в дорожно-транспортном происшествии является водитель Р., который управлял машиной по доверенности, т.е. он являлся ответственным за причиненный М. вред.

В результате аварии Р. погиб. Суд считает, что не имеет значения для разрешения спора, законно или незаконно выдана эта доверенность, так как нет причинной связи между оформлением таможенных документов на ввоз машины на территорию России, выдачей С. доверенности на право управления транспортным средством на имя Р. и аварией, в результате которой истцу причинен ущерб.

Наличие или отсутствие причинной связи между оформлением доверенности на управление транспортным средством и причиненным вредом, которому суд придал силу юридически значимого обстоятельства, значения в действительности не имеет.

При решении вопросов об ответственности по обязательствам вследствие причинения вреда важна причинная связь лишь между действиями (бездействием) причинителя вреда и наступившими последствиями.

Придав указанному обстоятельству юридическое значение, суд неправильно истолковал нормы материального права, регулирующие общие положения о возмещении вреда (ст. ст. 1064, 1079 ГК).

Суд не учел, что вред причинен истцу источником повышенной опасности - автомобилем, ввезенным на территорию России гражданином другого государства. Это обстоятельство существенно для решения вопроса о правомерности распоряжения собственником этим автомобилем и, следовательно, для решения вопроса о том, кто являлся владельцем источника повышенной опасности и должен нести ответственность по данному делу.

Между тем согласно ст. 29 Таможенного кодекса Российской Федерации условно выпущенные товары и транспортные средства, в отношении которых предоставлены льготы по таможенным платежам, могут использоваться только в тех целях, в связи с которыми предоставлены такие льготы. Использование указанных товаров и транспортных средств в иных целях допускается с разрешения таможенного органа РФ при условии уплаты таможенных платежей и выполнения других требований, предусмотренных ТК и иными актами законодательства РФ.

Ныне действующая ст. 200 Таможенного кодекса Таможенного союза <1> регулирует такие отношения сходным образом: условно выпущенные товары запрещены к передаче третьим лицам, в том числе путем их продажи или отчуждения иным способом, а в случаях, если ограничения на ввоз указанных товаров установлены в связи с проверкой качества и безопасности этих товаров, - запрещены к их использованию (эксплуатации, потреблению) в любой форме. В соответствии с п. 2 ст. 358 ТК ТС иностранные физические лица вправе временно ввозить на таможенную территорию Таможенного союза транспортные средства для личного пользования, зарегистрированные на территории иностранных государств, на срок своего временного пребывания, но не более чем на один год, с освобождением от уплаты таможенных платежей. Согласно п. 3 ст. 358 ТК ТС передача права пользования и (или) распоряжения временно ввезенными товарами для личного пользования, в том числе транспортными средствами, другому лицу на таможенной территории Таможенного союза допускается при условии их таможенного декларирования и уплаты таможенных платежей в порядке, установленном таможенным законодательством Таможенного союза.

<1> Приложение к Договору о Таможенном кодексе Таможенного союза, принятому решением Межгосударственного Совета ЕврАзЭС на уровне глав государств от 27 ноября 2009 г. N 17.

Таким образом, в силу приведенных положений физическое лицо, постоянно проживающее за пределами РФ, может временно ввезти на территорию РФ транспортное средство без уплаты таможенных платежей без права передавать его в пользование или владение другому лицу. С., как видно из материалов дела, постоянно проживает в Болгарии, там же зарегистрирована принадлежащая ему машина. Поэтому если машина, которой управлял Р. в момент аварии, ввезена на территорию РФ временно без уплаты таможенных платежей, т.е. является условно выпущенной, то С. не вправе был передавать ее в пользование Р., а следовательно, именно он, несмотря на такую передачу, остается владельцем источника повышенной опасности и должен нести ответственность за вред, причиненный истцу.

Это вытекает из содержания абзаца второго п. 1 ст. 1079 ГК, в котором установлено, что под владельцем источника повышенной опасности понимается лицо, владеющее им на законных основаниях. На лицо, владеющее источником повышенной опасности незаконно, ответственность за причиненный этим источником вред может быть возложена, если оно протиповправно завладело им (п. 2 ст. 1079 ГК).

Учитывая это, для рассмотрения дела имеет юридическое значение, под какой таможенный режим подпадает машина С. Суд выяснение этого обстоятельства, имеющего значение для дела, в нарушение ч. 2 ст. 56 ГПК на обсуждение не поставил и не предложил сторонам представить по этому обстоятельству доказательства. Кроме того, суд не учел, что доверенность на управление автомобилем датирована 15 марта 1996 г. и составлена в Москве, в то время как декларация на ввоз транспортного средства на территорию Украины была оформлена только 16 марта 1996 г. <1>.

<1> Бюллетень ВС РФ. 2001. N 10. С. 14 - 15.

Примерные образцы договоров с автотранспортными средствами

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ АВТОМОБИЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи второго года.

Мы, гр. Кошкина Ирина Леонидовна, 17.01.1958 года рождения, проживающая в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. 91 (паспорт серии III-АИ, N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974), именуемая в дальнейшем "продавец", с одной стороны, и

гр. Мусиенко Анатолий Иванович, 12.06.1970 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Чайковского, в доме N 88, кв. 14 (паспорт серии XXIV-АИ, N 848488, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 11.09.1995), именуемый в дальнейшем "покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Продавец продал, а покупатель купил в собственность легковой автомобиль марки "ВАЗ-2101", 1992 года выпуска, кузов N А 838765, шасси N 771232, двигатель N 727987, черного цвета, идентификационный номер 636388, государственный номерной знак А 877 СВ, состоящий на учете в ГИБДД Октябрьского района г. Екатеринбурга.

2. Указанный автомобиль принадлежит продавцу на праве собственности на основании паспорта транспортного средства серии ВН N 252111, выданного РЭО УГАИ УВД Свердловской области 11.06.1996.

3. Автомобиль продан покупателю за 80000 (восемьдесят тысяч) рублей, уплаченных продавцу полностью до подписания настоящего договора.

4. Супругом продавца - Кошкиным Михаилом Ивановичем нотариусу представлено согласие на продажу указанного автомобиля, удостоверенное нотариусом г. Екатеринбурга Репиной И.И. 10.02.2001 по реестру N 2143. Покупатель с содержанием указанного заявления ознакомлен <1>.

<1> Данный пункт в договор можно не включать.

5. Продавец ставит покупателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого автомобиля. Продавец продает автомобиль свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора продавец и покупатель не могли не знать. До заключения настоящего договора автомобиль никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

6. Передача отчуждаемого автомобиля продавцом и принятие его покупателем будут производиться непосредственно после подписания настоящего договора посредством вручения ключей от автомобиля и правоустанавливающих документов на него.

7. Содержание статей 209, 210, 454 Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено, правовые последствия заключаемого договора им известны.

8. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо заключаемого договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает покупатель.

10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса г. Екатеринбурга Копыловой М.С., а второй выдается покупателю.

Подписи:

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ АВТОМОБИЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи второго года.

Мы, гр. Маринина Александра Федоровна, 17.01.1958 года рождения, проживающая в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. 91 (паспорт серии III-АИ, N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974), именуемая в дальнейшем "даритель", с одной стороны, и

гр. Кондратьев Игорь Иванович, 12.06.1970 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул.

Чайковского, в доме N 88, кв. 14 (паспорт серии XXIV-АИ, N 848488, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 11.09.1995), именуемый в дальнейшем "одаряемый", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Даритель безвозмездно передает, а одаряемый принимает в дар в собственность легковой автомобиль марки "ВАЗ-2101", 1992 года выпуска, кузов N А 838765, шасси N 771232, двигатель N 727987, черного цвета, идентификационный номер 636388, государственный номерной знак А 877 СВ, состоящий на учете в ГИБДД Октябрьского района г. Екатеринбурга.

2. Указанный автомобиль принадлежит дарителю на праве собственности на основании паспорта транспортного средства серии ВН N 252111, выданного РЭО УГАИ УВД Свердловской области 11.06.1996.

3. Передаваемый в дар автомобиль оценивается сторонами в 60000 (шестьдесят тысяч) рублей.

4. Супругом Продавца - Марининым Андреем Александровичем нотариусу представлено согласие на дарение указанного автомобиля, удостоверенное нотариусом г. Екатеринбурга Репиной И.И. 10.02.2001 по реестру N 2143. Одаряемый с содержанием указанного заявления ознакомлен <1>.

<1> Данный пункт в договор можно не включать.

5. Даритель ставит одаряемого в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого автомобиля. Даритель передает автомобиль свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны не могли не знать. До заключения настоящего договора автомобиль никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

6. Передача отчуждаемого автомобиля дарителем и принятие его одаряемым будут производиться непосредственно после подписания настоящего договора посредством вручения ключей от автомобиля и правоустанавливающих документов на него.

7. Содержание статей 209, 210, 572 - 574 Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено, правовые последствия заключаемого договора им известны.

8. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо заключаемого договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает одаряемый.

10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса г. Екатеринбурга Копыловой М.С., а второй выдается одаряемому.

Подписи:

ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА С ЭКИПАЖЕМ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Пятое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью "Макс", именуемое в дальнейшем "арендодатель", в лице директора Любимовой Ирины Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. Бахтеев Алексей Васильевич, 22.02.1989 года рождения, проживающий по адресу: г. Екатеринбург, ул. Маневровая, дом N 100, кв. 146 (паспорт серии 7491, N 234587, выдан ОУФМС России по Свердловской обл. в Железнодорожном р-не гор. Екатеринбурга 09.09.2014), именуемый в дальнейшем "арендатор", с другой стороны, вместе также именуемые "сторонами",

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование транспортное средство, указанное в п. 2 настоящего договора, для использования в личных целях, а также оказывать своими силами услуги по управлению им и его технической эксплуатации.

2. Транспортным средством по настоящему договору является Skoda Octavia (Шкода Октавия), 2012 года выпуска, регистрационный знак А 998 СЕ, двигатель N 456587А89483СЕ, шасси N нет номера, кузов N 4569587А89483СЕ, цвет белый, VI N 254О3393282М339587А89483СЕ.

3. Транспортное средство, указанное в п. 2 настоящего договора, является собственностью арендодателя, что подтверждается свидетельством о регистрации ТС N 6677 N 112200, выданным МРЭО ГИБДД ГУ МВД России по Свердловской области.

4. Настоящий договор считается заключенным с момента фактической передачи арендатору транспортного средства по акту приема-передачи (приложение N 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора) и действует до 3 ноября 2015 года.

5. Арендодатель обязан в срок до 6 ноября 2014 г. передать арендатору транспортное средство, документы и принадлежности к нему (оборудование, запасные части) по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

6. Арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

7. Предоставить арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, обеспечить его нормальной и безопасную эксплуатацию в соответствии с целями аренды, указанными в п. 1 настоящего договора.

8. Обеспечить соответствие состава экипажа транспортного средства и его квалификации установленным правилам и обязательным для сторон требованиям, а также условиям настоящего договора. Члены экипажа являются работниками Арендодателя. Они подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации транспортного средства, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства. Перечень работников арендодателя, допущенных к управлению транспортным средством, приведен в приложении N 2, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

9. Расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет арендодатель.

10. Арендодатель обязан застраховать транспортное средство и ответственность за ущерб, который может быть причинен транспортным средством или в связи с его эксплуатацией, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

11. Арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения обязанностей по внесению арендной платы, а также по возмещению иных расходов, предусмотренных настоящим договором.

12. Арендодатель обязан предупредить арендатора об имеющихся правах третьих лиц на транспортное средство.

13. Арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов.

14. Арендатор не вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду.

15. Арендатор обязан вернуть арендодателю транспортное средство в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа по акту приема-передачи транспортного средства, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

16. Возврат должен быть осуществлен арендатором в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора либо с момента расторжения настоящего договора по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

17. Арендная плата составляет 70000 (семьдесят тысяч) рублей в месяц, которая состоит из:

- платы за владение и пользование транспортным средством в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей;

- платы за предоставляемые услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации в размере 20000 (двадцати тысяч) рублей.

18. Арендная плата, установленная в п. 17 настоящего договора, вносится арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя ежемесячно, авансовым платежом в срок до 20-го (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

19. Размер оплаты, установленный п. 17 настоящего договора, может изменяться по соглашению сторон, оформляемому в виде дополнительного соглашения к настоящему договору, но не чаще одного раза в год.

20. В случае гибели или повреждения транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или настоящим договором.

21. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендодатель в соответствии с нормами, установленными гражданским законодательством. арендодатель вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора.

22. За несвоевременное перечисление арендной платы арендодатель вправе требовать с арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

23. В случае несвоевременной передачи транспортного средства сторона, нарушившая соответствующее условие настоящего договора, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 1% от суммы оплаты, установленной п. 17 настоящего договора, за каждый день просрочки.

24. Настоящий договор может быть расторгнут до истечения срока, указанного в п. 4 настоящего договора, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

25. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

26. Спорные вопросы по настоящему договору, если они не урегулированы Сторонами мирным путем, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

27. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, будет применяться соответствующее действующее законодательство Российской Федерации.

28. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны.

29. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются следующие приложения:

- акт приема-передачи транспортного средства, запасных частей и документации к нему (приложение N 1).

- перечень сотрудников Арендодателя, допущенных к управлению транспортным средством (приложение N 2).

Адреса и реквизиты Сторон:

Глава 13. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОВЕРЕННОСТЕЙ

§ 1. Доверенность как гражданско-правовая сделка

1. Понятие доверенности

Согласно [п. 1 ст. 9](#) ГК граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. В частности, гражданские права могут быть реализованы субъектами гражданских правоотношений лично или через представителей. Определение представительства содержится в [п. 1 ст. 182](#) ГК. Представительство - это совершение сделки одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного:

- на указании закона;
- на указании акта уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления;
- на доверенности.

В нотариальной практике наиболее распространен такой вид представительства, как представительство по доверенности.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или лицам для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено непосредственно соответствующему третьему лицу ([п. 3 ст. 185](#) ГК). Доверенность может быть выдана как на заключение сделок, так и на совершение иных юридически значимых действий.

Доверенность является сделкой и, как любая иная сделка, должна соответствовать всем требованиям, предъявляемым действующим законодательством к сделкам. Так, доверенность может быть выдана только на совершение правомерных юридических действий. Воля доверителя (представляемого) должна соответствовать его волеизъявлению.

Доверенность может быть признана недействительной по общим требованиям о недействительности сделок. В частности, недействительны доверенности:

- нарушающие требования закона или иного правового акта;
- выданные на совершение полномочий, заведомо противных основам правопорядка или нравственности;
- мнимые и притворные;
- совершенные под влиянием существенного заблуждения;
- оформленные под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств;
- совершенные малолетним гражданином либо гражданином, признанным недееспособным (если только судом не будет признана за ними юридическая сила вследствие того, что доверенность совершена к выгоде недееспособного или малолетнего гражданина), и т.п.

Кроме того, существуют и специальные правила, несоблюдение которых может повлечь недействительность выданных доверенностей. Например, согласно [абзацу второму п. 1 ст. 186](#) ГК доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.

Доверенность - это односторонняя сделка. Для ее совершения и приобретения доверенностью юридической силы не требуется согласие представителя. Однако осуществление полномочий, основанных на выданной доверенности, зависит от представителя: представитель вправе в любое время отказаться от выполнения возложенных на него функций без каких бы то ни было последствий для себя независимо от причин отказа.

Поскольку доверенность является одним из видов представительства, при совершении ее следует учитывать правило, содержащееся в [п. 3 ст. 182](#) ГК: представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом.

2. Форма доверенности

Форма доверенности является одним из основных требований, предъявляемых к ней. Доверенность не может существовать вне письменной формы.

Нотариально удостоверена должна быть доверенность, выданная на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (п. 1 ст. 185.1 ГК).

Нотариально удостоверена должна быть безотзывная доверенность.

В практике применения ст. 185.1 ГК до настоящего времени не сформировалось единого мнения по поводу того, подлежат ли обязательному нотариальному удостоверению доверенности юридических лиц, выданные на совершение сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению; при этом отдельными авторами отстаиваются диаметрально противоположные точки зрения на этот вопрос. Мнение о возможности оформления любых доверенностей от имени юридических лиц в простой письменной форме высказывается и некоторыми известными цивилистами России.

Вместе с тем юридическая конструкция ст. 185.1 ГК такова, что сделать на основании ее подобный вывод вряд ли возможно. Действительно, в соответствии с п. 4 названной статьи доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами. Однако данная норма не носит характер исключения из общего правила, предусмотренного п. 1 указанной статьи.

В п. 4 ст. 185.1 ГК вообще не идет речь о форме (простой письменной либо нотариальной) доверенности, а устанавливаются лишь дополнительные требования к этой форме, касающиеся только доверенностей от имени юридических лиц, тогда как сама по себе форма доверенностей от их имени (простая письменная или нотариальная) уже определена в п. 1 данной статьи. Возможность установления дополнительных требований к форме доверенностей, равно как и любых иных сделок, предусмотрена ст. 160 ГК, в соответствии с которой законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.). Таким образом, требования, предусмотренные п. 4 ст. 185.1 ГК, - это не что иное, как требования к форме доверенностей от имени юридических лиц, порядку и механизму их выдачи. Только после соблюдения указанной процедуры оформления доверенности встает вопрос об определении ее основной формы в соответствии с п. 4 ст. 185.1 ГК с известным выводом: доверенности на совершение сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, должны быть нотариально удостоверены.

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат также доверенности, выдаваемые в порядке передоверия полномочий, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 185.1 ГК (доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий или на получение корреспонденции, за исключением ценной корреспонденции).

В обязательном нотариальном порядке должны быть удостоверены также некоторые доверенности на совершение определенных юридически значимых действий. Так, на основании абзаца шестого п. 2 ст. 9 Федерального закона об актах гражданского состояния нотариально засвидетельствованы должны быть доверенности на получение повторного свидетельства о государственной регистрации каких бы то ни было актов гражданского состояния.

В соответствии с Основами доверенности на совершение любых предусмотренных законом сделок и выполнение любых не противоречащих закону действий могут быть удостоверены нотариусами, работающими в государственных нотариальных конторах (ст. 36), занимающимися частной практикой (ст. 35), и должностными лицами консульских учреждений (ст. 38).

Приравниваются к нотариально удостоверенным доверенностям (п. 2 ст. 185.1 ГК):

- доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

- доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих частей, соединения, учреждения или заведения;

- доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

- доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

В нотариальной практике часто возникает вопрос, приравниваются ли к нотариально удостоверенным доверенности, удостоверенные начальниками следственных изоляторов (СИЗО) и изоляторов временного содержания (ИВС). Поскольку СИЗО и ИВС не являются местами лишения свободы, а являются лишь местами временного содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых в совершении преступлений, то доверенности, в силу закона требующие обязательной нотариальной формы, начальниками названных учреждений удостоверены быть не могут. Вместе с тем известны ситуации, когда гражданин, уже приговоренный судом к лишению свободы, в силу каких-либо обстоятельств отбывает наказание не в колонии, а в следственном изоляторе. В подобных случаях следственный изолятор является для него местом лишения свободы, и начальник СИЗО вправе удостоверить от его имени доверенность, которая будет приравниваться к нотариальной. Однако совершенно очевидно, что указанное обстоятельство необходимо отразить в тексте доверенности.

Не могут быть удостоверены доверенности, требующие обязательной нотариальной формы, главными врачами и их заместителями, а также какими-либо другими врачами больниц, санаториев и других лечебных учреждений, не относящихся к военно-лечебным.

3. Виды и содержание доверенностей

Содержание доверенности представляет собой предусмотренный доверенностью объем полномочий, которыми наделен представитель. Полномочия представителя не должны выходить за рамки действующего законодательства и противоречить ему.

По содержанию и объему полномочий различаются общие (генеральные), специальные и разовые, безотзывные доверенности.

Общие доверенности выдаются на совершение в течение определенного периода разнообразных сделок и выполнение иных юридически значимых действий. К общим доверенностям относятся доверенности на управление и распоряжение имуществом, оформление всевозможных дозволенных законом сделок, выполнение представительских функций в различных инстанциях и т.п.

Следует помнить, что даже по общим (генеральным) доверенностям, как правило, содержащим чрезвычайно широкий круг предоставляемых поверенному лицу полномочий и возможность совершения им практически всех действий от имени представляемого, ряд сделок оформлен быть не может.

Так, в соответствии с [п. 4 ст. 182](#) ГК не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе. К сделкам, носящим исключительно личный характер, относятся, к примеру, завещания, брачные договоры, трудовые договоры. Представляется, что нельзя заключить по доверенности договор пожизненного содержания с иждивением, поскольку он также весьма существенно связан с личными отношениями сторон, основан на уважительном отношении их друг к другу, учете психологических особенностей друг друга и т.п.

Раньше законодательство прямо предусматривало невозможность заключения через представителя (разумеется, в том числе и представителя, действующего на основании доверенности) договора об ипотеке жилого дома или квартиры, находящихся в собственности гражданина ([п. 6 ст. 74](#) Федерального закона об ипотеке). Федеральным [законом](#) от 11 февраля 2002 г. N 18-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [п. 6 ст. 74](#) Федерального закона об ипотеке исключен.

В соответствии с Федеральным законом об АО (с последующими изменениями и дополнениями) невозможна выдача доверенности на участие в голосовании на совете директоров (наблюдательном совете) акционерного общества, поскольку передача голоса одним членом совета директоров (наблюдательного совета) общества другому члену совета директоров (наблюдательного совета) общества запрещается ([абзац второй п. 3 ст. 68](#)).

Практически исключена возможность оформления по генеральной доверенности и договоров дарения. Согласно [п. 5 ст. 576](#) ГК доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна. Весьма маловероятно, что в момент оформления генеральной доверенности лицо, выдающее ее, изначально может предполагать возникновение у себя в будущем намерения подарить определенное конкретное имущество столь же заведомо конкретному лицу.

В нотариальной практике достаточно часто имеют место обращения граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью, с просьбой удостоверить доверенность на совершение всех видов этой деятельности. В удостоверении такой доверенности должно быть отказано. В соответствии с [п. 1 ст. 23](#) ГК гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Занятие предпринимательством без государственной регистрации является нарушением требований указанной [статьи](#). При полной передаче полномочий, связанных с предпринимательской деятельностью, происходит подмена субъекта предпринимательства. Вместе с тем полномочия по выполнению отдельных действий могут быть переданы индивидуальным предпринимателем. Так, возможна выдача индивидуальным предпринимателем

доверенности на заключение какого-либо договора, снятие денежных средств со счета в банке и т.п.

Нельзя выдать доверенность также и на совершение некоторых юридически значимых действий, тесно связанных с личностью (например, на регистрацию брака, усыновление ребенка и др.).

Специальная доверенность - это доверенность на совершение однородных действий в течение определенного периода времени. К таким доверенностям относятся, к примеру, доверенности на распоряжение вкладом, на судебное представительство и т.п.

Доверенность, выданная на совершение конкретной, строго определенной сделки или выполнение иного определенного юридического действия, называется разовой доверенностью. Разовыми являются большинство доверенностей, удостоверяющихся и использующихся в нотариальной практике. Причем в разовой доверенности может содержаться несколько полномочий (например, оформить договор купли-продажи квартиры, получить свидетельство о государственной регистрации права). Указанные полномочия связаны с одним объектом, поэтому, несмотря на их множественность, а также необходимость представления доверенности в различные компетентные органы, подобная доверенность является разовой.

Сравнительно недавно введен такой вид доверенности, как безотзывная. В целях исполнения или обеспечения исполнения обязательства представляемого перед представителем или лицами, от имени или в интересах которых действует представитель, в случаях, если такое обязательство связано с осуществлением предпринимательской деятельности, представляемый может указать в доверенности, выданной представителю, на то, что эта доверенность не может быть отменена до окончания срока ее действия либо может быть отменена только в предусмотренных в доверенности случаях.

Безотзывная доверенность должна быть нотариально удостоверена и содержать прямое указание на ограничение возможности ее отмены в соответствии с **п. 1 ст. 188.1 ГК**.

При удостоверении любых видов доверенностей необходимо учитывать общие нормы действующего законодательства о представительстве, согласно которым представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично и в отношении другого лица, представителем которого он является, за исключением случаев, указанных в законе.

4. Представляемый и представитель

Представляемыми по доверенности могут быть как юридические, так и физические лица. В практике работы нотариусов часто возникает вопрос о возможности совершения сделок с имуществом малолетних (не достигших 14-летнего возраста) граждан не их законными представителями, а представителями по доверенностям, выданным, в свою очередь, законными представителями малолетних. Иными словами, вправе ли родители, усыновители и опекуны выдавать доверенности на совершение сделок от имени малолетних граждан?

Представляется, что заключение подобных сделок не противоречит действующему законодательству.

Противоположное утверждение базируется главным образом на буквальном толковании использованного в **п. 1 ст. 28 ГК** слова "только": за несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет, сделки могут совершать только их родители, усыновители или опекуны. Из указанной формулировки сделан вывод, что совершение сделок от имени малолетних граждан относится исключительно к личным полномочиям их законных представителей. Представляется, что подобный вывод является неправильным. Из названной нормы вытекает лишь то, что:

- малолетние граждане сами не вправе совершать сделки; данное общее правило подтверждается исключением, предусмотренным **п. 2 ст. 28 ГК**;
- сделки от имени малолетних граждан не вправе совершать лица, не наделенные законными полномочиями (бабушки, дедушки, братья, сестры и т.п.);
- законными представителями несовершеннолетних граждан являются только родители, усыновители или опекуны.

Никаких иных умозаключений из правила, установленного **п. 1 ст. 28 ГК**, следовать не может. Возможность реализации гражданских прав через представителя ограничена лишь рамками **п. 4 ст. 182 ГК**: не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе. Данное ограничение установлено для совершения действий, отличающихся особой спецификой и связанных непосредственно с личностью их участников (наиболее ярким тому примером является завещание).

В отношениях между родителями и их несовершеннолетними детьми законом установлены определенные обязанности родителей:

- воспитывать своих детей;
- заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей;
- обеспечить получение детьми основного общего образования;
- защищать права и интересы детей в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами;

- содержать своих несовершеннолетних и нетрудоспособных совершеннолетних детей и др. Перечисленные обязанности родителей действительно относятся к исключительно личным их обязанностям и не могут быть переданы другим лицам.

Распоряжение имуществом не относится к исключительно личностным действиям, и запретить возможность представительства для реализации полномочий в отношении его было бы неправомерно.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет выдают доверенности с согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей, попечителей). Согласие законных представителей на выдачу ребенком доверенности не требуется только в случаях, когда доверенность дается на совершение мелких бытовых сделок и распоряжение заработком, стипендией и некоторыми иными доходами несовершеннолетнего. Следует иметь в виду, что согласие законного представителя на оформление несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет доверенности может быть не только дано непосредственно при удостоверении доверенности, но и выражено в отдельном письменном документе.

От имени недееспособных граждан доверенности совершаются их опекунами (ст. 32 ГК).

Ограниченно дееспособные граждане выдают доверенности с согласия своих попечителей (ст. 30 ГК).

При удостоверении доверенности от имени юридического лица нотариус должен проверить правоспособность юридического лица и полномочия его представителя, подписывающего доверенность от имени юридического лица.

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать доверенность, то по его просьбе ее может подписать другой гражданин (рукоприкладчик).

Хотя законом не установлены требования, которым должен отвечать рукоприкладчик, представляется, что подписать доверенность в качестве такового может не любое лицо. По нашему мнению, не могут подписывать доверенность за представляемого:

- нотариус или другое удостоверяющее доверенность лицо;
- лицо, являющееся представителем по доверенности;
- граждане, не обладающие дееспособностью в полном объеме;
- неграмотные;
- граждане с такими физическими недостатками, которые явно не позволяют им в полной мере осознавать суть происходящего;
- лица, не владеющие в достаточной степени языком, на котором составлена доверенность.

При оформлении доверенностей от имени граждан, не владеющих либо в недостаточной степени владеющих языком, на котором составлена доверенность, а также от имени глухих, немых или глухонемых граждан должен присутствовать переводчик. О присутствии переводчика и соответствующем переводе им текста документа представляемому делается необходимая отметка перед подписью представляемого. Факт участия при совершении доверенности переводчика отражается также в удостоверительной надписи нотариуса.

Доверенность может быть выдана как одним лицом на нескольких лиц, так и несколькими лицами совместно (п. п. 1 и 6 ст. 185 ГК).

При удостоверении по желанию лица доверенности на имя нескольких представителей нотариус должен разъяснить ему возможные последствия выдачи подобной доверенности, но оказывать влияние на волеизъявление этого лица не вправе.

Хотя представитель не участвует в процессе совершения доверенности, в ряде случаев его личность имеет юридическое значение.

Так, п. 2 ст. 29 НК предусмотрено, что уполномоченными представителями налогоплательщика не могут быть должностные лица налоговых органов, таможенных органов, органов внутренних дел, судьи, следователи и прокуроры.

Если деятельность, выполняемая физическим лицом по доверенности, является предпринимательской деятельностью, то для него необходима регистрация в качестве индивидуального предпринимателя.

5. Срок действия доверенности

Срок, на который выдается доверенность, не ограничен. Если в доверенности не указан срок, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (п. 1 ст. 186 ГК).

Исключение составляют только доверенности, предназначенные для совершения действий за границей. Если в такой доверенности не содержится указание о сроке ее действия, она сохраняет свою силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность (п. 2 ст. 186 ГК).

Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срока действия доверенности, на основании которой она выдана. Вместе с тем если в доверенности, выданной в порядке передоверия, указан больший срок, чем срок действия основной доверенности, то само по себе это обстоятельство не может служить основанием для признания доверенности недействительной. В пределах

срока действия, установленного основной доверенностью, действительна будет и доверенность в порядке передоверия. Если сделка, на совершение которой уполномочено лицо, заключена в этот период, то оснований для признания ее недействительной также нет.

Обязательным реквизитом доверенности является дата ее выдачи. Как уже упоминалось, доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.

Срок действия доверенности обозначается в доверенности прописью.

6. Передоверие

Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершить те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью либо вынуждено к этому силой обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица.

Доверенность, выданная в порядке передоверия, является производной от первоначальной (основной) доверенности, поэтому не должна содержать противоречий с основной доверенностью. Основной доверенностью может быть предусмотрена возможность как полного передоверия, так и передоверия только отдельных полномочий. Однако объем полномочий в доверенности в порядке передоверия не может превышать объем полномочий, предусмотренных основной доверенностью. Есть также ограничения и по сроку действия доверенности: как уже отмечалось, срок действия доверенности в порядке передоверия может либо совпадать со сроком основной доверенности, либо быть меньше, чем срок действия основной доверенности.

Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена. Правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц.

Основной доверенностью может быть также прямо предусмотрена невозможность передачи полномочий другим лицам. В этом случае представитель должен выполнять предоставленные ему полномочия лично. Передоверие не допускается в случаях, предусмотренных [п. 3 ст. 185.1 ГК](#).

Если иное не указано в доверенности или не установлено законом, представитель, передавший полномочия другому лицу в порядке передоверия, не утрачивает соответствующие полномочия.

Удостоверение доверенности в порядке передоверия в случаях, когда представитель вынужден к этому силой обстоятельств для охраны интересов доверителя, может иметь место, только если основной доверенностью право передоверия прямо не запрещено. Как правило, обстоятельствами, из-за которых представитель не может лично выполнить данные ему полномочия, на практике являются его тяжелая болезнь (а при краткосрочности полномочий - любая болезнь) либо длительная командировка. Вместе с тем это могут быть и иные обстоятельства объективного (например, стихийные бедствия) либо субъективного характера (призыв представителя в армию, осуждение его с назначением наказания в виде лишения свободы и т.п.). Для передоверия полномочий по названным основаниям представитель должен документально подтвердить их. Соответствующие справки остаются в делах нотариуса.

Передавший полномочия другому лицу должен известить об этом выдавшего доверенность и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия.

В доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, помимо общих реквизитов, которые должны содержаться в любой доверенности, должны быть также указаны время и место удостоверения основной доверенности.

Об удостоверении доверенности в порядке передоверия делается отметка на основной доверенности. Копия основной доверенности приобщается к экземпляру доверенности, оставляемому в делах нотариуса.

Последующий представитель (представитель представителя) может передать полномочия, если основной доверенностью или законом предусмотрено право дальнейшего (после первичного) передоверия полномочий.

7. Основные реквизиты доверенности

С учетом требований законодательства, предъявляемых к совершению доверенностей, а также основных правил нотариального делопроизводства доверенность должна содержать:

- указание на место ее совершения (село, поселок, район, город, край, область, республика полностью);
- дату совершения доверенности (число, месяц, год) прописью;
- фамилию, имя, отчество физических лиц (представителя и представляемого), их даты рождения и место постоянного жительства или преимущественного пребывания, реквизиты документов, удостоверяющих их личность, а если представителем или представляемым является иностранный гражданин - его гражданство;
- полное наименование юридического лица (представителя и представляемого), сведения о его государственной регистрации, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес и адрес

фактического места нахождения, для иностранных юридических лиц - сведения об аккредитации;

- сведения о представителе юридического лица (основание полномочий, фамилия, имя, отчество, возможно - дата рождения и место постоянного жительства или преимущественного пребывания, реквизиты документа, удостоверяющего его личность);
- объем полномочий представителя;
- срок, на который выдается доверенность;
- подпись физического лица, выдающего доверенность;
- подпись руководителя юридического лица или иного лица, уполномоченного на это учредительными документами юридического лица, выдающего доверенность.

В необходимых случаях по просьбе лица, выдающего доверенность, в ней могут быть указаны иные сведения и условия, не противоречащие требованиям закона.

8. Прекращение доверенности

Перечень оснований прекращения доверенности содержится в [ст. 188](#) ГК. К таким основаниям относятся:

- истечение срока действия доверенности;
- отмена доверенности лицом, выдавшим ее, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно;
- отказ лица, которому выдана доверенность, от полномочий;
- прекращение юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу;
- смерть выдавшего доверенность или гражданина, которому выдана доверенность, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- введение в отношении представляемого или представителя такой процедуры банкротства, при которой соответствующее лицо утрачивает право самостоятельно выдавать доверенности.

Перечень оснований прекращения доверенности хотя и сформулирован в названной [статье](#) как исчерпывающий, но в действительности таковым не является. Например, основанием прекращения доверенности является полная реализация полномочий, на совершение которых выдана доверенность. В случае признания доверенности недействительной в судебном порядке действие доверенности также прекращается. Возможны и иные основания прекращения доверенности.

В нотариальной практике наиболее часто приходится сталкиваться с таким основанием прекращения доверенности, как отмена доверенности лицом, выдавшим ее.

Лицо, выдавшее доверенность, может в любое время отменить доверенность и (или) передоверие. Соглашение об отказе от этого права ничтожно. Представитель, действующий по доверенности и сам выдавший доверенность в порядке передоверия, вправе во всякое время отменить передоверие.

Лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность ([п. 1 ст. 189](#) ГК). Такая же обязанность возлагается на правопреемников лица, выдавшего доверенность, в случаях:

- прекращения юридического лица, от имени которого выдана доверенность;
- смерти гражданина, выдавшего доверенность;
- признания гражданина, выдавшего доверенность, недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Об отмене доверенности должны быть извещены представитель, а также третьи лица, для представительства перед которыми дана доверенность. Механизм отмены доверенностей в законодательстве отсутствует. Теоретически извещение об отмене доверенности может быть направлено по почте (в том числе электронной), телеграфу, вручено лично и т.п. На практике, как правило, в случае отмены доверенности доверителем оформляется передача соответствующего заявления (извещения, уведомления и т.п.) через нотариуса. По желанию лица, отменившего доверенность, помимо оформления самой передачи заявления, ему также может быть выдано соответствующее свидетельство о передаче заявления. На экземпляре доверенности, хранящемся в делах нотариуса, целесообразно сделать отметку об отмене доверенности.

Об отмене доверенности может быть сделана публикация в официальном издании, в котором опубликовываются сведения о банкротстве. Третьи лица считаются извещенными об отмене доверенности по истечении месяца со дня указанной публикации, если они не были извещены об отмене доверенности ранее.

Если третьему лицу предъявлена доверенность, о прекращении которой оно не знало и не должно было знать, то права и обязанности, приобретенные в результате действий лица, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для представляемого и его правопреемников.

По прекращении доверенности лицо, которому она выдана, или его правопреемники обязаны немедленно вернуть доверенность.

Примерные образцы некоторых видов доверенностей

ДОВЕРЕННОСТЬ НА УПРАВЛЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ <1>

<1> В образце настоящей доверенности, а также в образцах остальных нижеприводимых доверенностей указаны паспортные данные представителя и представляемого. В соответствии с требованиями закона правило об указании в доверенностях паспортных данных является необходимым не для всех видов доверенностей. Так, паспортные данные должны быть указаны в доверенностях, выданных на отчуждение и приобретение недвижимого имущества, автотранспортных средств, на представительство в акционерных обществах и некоторых других. В большинстве же случаев указания в доверенности паспортных данных как представителя, так и представляемого не требуется.

Однако правилами нотариального делопроизводства предусмотрено включение в текст любых доверенностей паспортных данных представителя и представляемого. Хотя данные правила являются не законом, а подзаконным нормативным актом, представляется, что нотариусам необходимо следовать указанным правилам.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Первое декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

управлять и распоряжаться всем принадлежащим мне имуществом, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, предоставляю ему право заключать все разрешенные законом сделки, в том числе с недвижимым имуществом, в частности: продавать, покупать, принимать в дар, обменивать, сдавать в аренду, закладывать и принимать в залог, определяя все условия сделок по его усмотрению; производить расчеты по заключенным сделкам; регистрировать права, полученные по таким сделкам, в предусмотренных законом случаях в уполномоченных органах и получать соответствующие свидетельства о регистрации; принимать наследство с правом получения наследственного имущества и отказываться от наследства; получать где бы то ни было причитающееся мне имущество, деньги, ценные бумаги и любые документы по всем основаниям от всех юридических и физических лиц; распоряжаться счетами в любых банках с правом открытия и закрытия счетов; вносить и получать любую почтовую, телеграфную и иную корреспонденцию, в том числе денежную и посылочную; вести мои дела во всех административных и судебных учреждениях со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег; в этих целях предоставляю ему право получать справки и иные документы, подавать различные заявления, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящих поручений.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия полномочий другим лицам.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРОДАЖУ КВАРТИРЫ НА УСЛОВИЯХ
ПО УСМОТРЕНИЮ ПОВЕРЕННОГО

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения,

зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),
продать за цену и на условиях по его усмотрению принадлежащую мне квартиру, находящуюся по адресу: г. Богданович Свердловской области, ул. Кунавина, дом N 10, кв. 13, для чего предоставляю ему право собирать от моего имени необходимые справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, подписать договор купли-продажи квартиры, подать документы на регистрацию, получить причитающиеся мне деньги, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на шесть месяцев.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРОДАЖУ КВАРТИРЫ НА УСЛОВИЯХ ДОВЕРИТЕЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

продать за 2000000 (два миллиона) рублей принадлежащую мне квартиру, находящуюся по адресу: г. Богданович Свердловской области, ул. Кунавина, дом N 10, кв. 13, для чего предоставляю ему право собирать от моего имени необходимые справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, подписать договор купли-продажи квартиры, получить причитающиеся мне деньги, подать документы на регистрацию, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРОДАЖУ КВАРТИРЫ ОТ ИМЕНИ МАЛОЛЕТНЕГО ДО 14 ЛЕТ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014), действующая за свою малолетнюю дочь Петрову Ирину Николаевну, 15.11.2010 года рождения,

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

продать за цену и на условиях по его усмотрению принадлежащую Петровой Ирине Николаевне квартиру, находящуюся по адресу: г. Богданович Свердловской области, ул. Кунавина, дом N 10, кв. 13, для чего предоставляю ему право собирать необходимые справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, заключить договор купли-продажи квартиры, получить причитающиеся по договору Перовой И.Н. деньги, подать документы на регистрацию, подписывать все необходимые документы, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.

Подпись: действующая за свою малолетнюю дочь Петрову Ирину Николаевну
_____ (подпись Петровой Л.В.)

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРОДАЖУ КВАРТИРЫ ОТ ИМЕНИ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО ОТ 14 ДО 18 ЛЕТ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Ирина Николаевна, 01.02.1999 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 725811, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 10.02.2013), действующая с согласия своей матери Петровой Людмилы Викторовны, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированной по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

продать за цену и на условиях по его усмотрению принадлежащую мне квартиру, находящуюся по адресу: г. Богданович Свердловской области, ул. Кунавина, дом N 10, кв. 13, для чего предоставляю ему право собирать от моего имени справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, подписать договор купли-продажи квартиры, получить причитающиеся мне деньги, подать документы на регистрацию, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.

Подпись: действующая с согласия матери Петровой Людмилы Викторовны

_____ (подпись Петровой И.Н.)

Подпись _____ (подпись Петровой Л.В.)

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРОДАЖУ КВАРТИРЫ ОТ ИМЕНИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью "Аист" (ОГРН _____, ИНН _____), адрес которого: г. Екатеринбург, ул. Карьерная, 76, в лице генерального директора Ковальчука Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава и протокола собрания участников ООО "Аист" об избрании его на указанную должность от 10.11.2009,

настоящей доверенностью уполномочивает Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

продать за цену и на условиях по его усмотрению принадлежащую ООО "Аист" квартиру, находящуюся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Восточная, дом N 165, кв. N 214, для чего ему предоставляется право собирать все необходимые справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, подписать договор купли-продажи квартиры, получить причитающиеся по договору деньги, подать документы на регистрацию, расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ДАРЕНИЕ КВАРТИРЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

подарить Вениаминовой Полине Михайловне принадлежащую мне квартиру, находящуюся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Авиационная, дом N 63, корпус 3, кв. 35, подписать от моего имени договор дарения, предоставить документы на государственную регистрацию права, для чего предоставляю ему право собирать

справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, подавать различные заявления, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПОКУПКУ КВАРТИРЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

купить на мое имя за цену и на условиях по его усмотрению двухкомнатную квартиру в городе Камышловое Свердловской области, для чего предоставляю ему право собирать от моего имени справки и иные документы, подписать договор купли-продажи квартиры, уплатить стоимость квартиры по договору, зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество, получить свидетельство о государственной регистрации на мое имя, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА УПРАВЛЕНИЕ АВТОМОБИЛЕМ БЕЗ ПРАВА ПРОДАЖИ И ПЕРЕДОВЕРИЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

имея в собственности автомашину марки Mazda CX 7, 2010 года выпуска, регистрационный номер У 586 СР 66 RUS, цвет черный, двигатель N АТТ05515, кузов N б/н, VIN WWWDFRGH025525ER, тип легковой, свидетельство о регистрации транспортного средства 66 АС N 522586, выдано ГИБДД Свердловской области 12.10.2010,

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

пользоваться (управлять) указанной автомашиной, следить за ее техническим состоянием, быть моим представителем в органах ГИБДД, проходить технический осмотр, производить замену номерных агрегатов, получать дубликаты регистрационных документов и знаков, подавать заявления и иные документы, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана без права передоверия сроком на три года.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ВЕДЕНИЕ СУДЕБНЫХ ДЕЛ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

вести мои дела во всех судебных учреждениях (в том числе арбитражных судах и судах общей юрисдикции) со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, для чего предоставляю ему право получать справки и иные документы, подавать различные заявления, ходатайства, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на три года без права передоверия.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ВЕДЕНИЕ КОНКРЕТНОГО СУДЕБНОГО ДЕЛА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

вести в Ленинском районном суде города Екатеринбурга мое гражданское дело о взыскании с ООО "Вернисаж" стоимости некачественного товара со всеми правами, предоставленными законом истцу, в том числе с правом полного или частичного отказа от исковых требований и их изменения, заключения мирового соглашения, обжалования решения суда в Свердловский областной суд, получения исполнительного листа и предъявления его к взысканию, получения присужденных денег, для чего предоставляю ему право собирать справки и иные документы, подавать заявления, за меня расписываться, а также выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на три года без права передоверия.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

получить в бухгалтерии Публичного акционерного общества "Стройтехпром", находящегося в г. Екатеринбурге, причитающуюся мне заработную плату за ноябрь две тысячи четырнадцатого года, для чего подавать от моего имени заявления, расписываться за меня в получении денег и выполнять все прочие действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ВКЛАДОМ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),
настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),
распоряжаться моим денежным вкладом, хранящимся в ЗАО "Банк ВТБ 24" в г. Екатеринбурге по счету N 2588547223331456, с правом закрытия счета, в получении денег за меня расписываться, а также совершать все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ВЕДЕНИЕ НАСЛЕДСТВЕННОГО ДЕЛА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),
настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),
вести дело по оформлению моих наследственных прав на имущество, в чем бы таковое ни заключалось и где бы оно ни находилось, оставшееся после смерти моего отца Мухина Виктора Ивановича, умершего 18 октября 2014 года, получить у нотариуса г. Екатеринбурга свидетельство о праве на наследство; переход права собственности в отношении недвижимого имущества зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество;

для выполнения указанных полномочий предоставляю ему право собирать от моего имени справки, выписки, технические и кадастровые паспорта и иные документы, их дубликаты, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ДОКУМЕНТА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),
настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),
получить свидетельство о моем рождении в Отделе ЗАГС по Калининскому району г. Челябинска, в получении за меня расписаться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящим поручением.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе декабря две тысячи четырнадцатого года.

Я, Петрова Людмила Викторовна, 04.01.1976 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, дом N 15, кв. 51 (паспорт серии 6513, N 782451, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга 26.01.2014),

настоящей доверенностью уполномочиваю Соколова Евгения Павловича, 17.10.1980 года рождения, зарегистрированного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом N 77, кв. 20 (паспорт серии 6503, N 583248, выдан РОВД Чкаловского района г. Екатеринбурга 10.11.2000),

быть моим представителем в Публичном акционерном обществе "Территория" в городе Екатеринбурге Свердловской области, участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам компетенции общего собрания, правом на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества - с правом на получение причитающейся мне части его имущества;

в этих целях предоставляю ему право собирать от моего имени справки и иные документы, подавать необходимые заявления, за меня расписываться, а также выполнять все иные действия, связанные с настоящими поручениями.

Доверенность выдана сроком на один год.

Подпись:

Глава 14. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

§ 1. Договор поручительства

1. Понятие и форма договора поручительства

По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части ([п. 1 ст. 361 ГК](#)).

Поручительство является одним из способов обеспечения обязательства и очень широко распространено в нотариальной практике.

Как способ обеспечения обязательства договор поручительства может обеспечивать действительное, т.е. уже существующее, требование и может быть заключен для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем.

В соответствии со [ст. 362 ГК](#) договор поручительства должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность. Как уже отмечалось, договоры поручительства достаточно часто по желанию сторон удостоверяются нотариально.

Для нотариального удостоверения договора поручительства не требуется каких-либо специальных документов. Нотариус устанавливает личность участников договора, проверяет их дееспособность, а если сторонами договора являются юридические лица - их правоспособность и полномочия представителя.

2. Стороны договора поручительства

Исходя из понятия договора поручительства сторонами договора поручительства являются поручитель (лицо, обязывающееся отвечать за исполнение обязательств должником) и кредитор по основному обязательству, которое обеспечивается договором поручительства. Вместе с тем оформление и нотариальное удостоверение поручительства в ряде случаев с точки зрения формально-юридической производятся неправильно: поручительство оформляется как односторонняя сделка (одностороннее обязательство), которая подписывается исключительно поручителем. По законодательству же поручительство всегда являлось именно договором и предполагало наличие и волеизъявление как минимум двух сторон. Несмотря на то что инициатива заключения договора поручительства действительно исходит главным образом от поручителя (а точнее, даже от должника по основному обязательству), кредитор по каким бы то ни было причинам (имущественного либо личного характера) может возражать против того, чтобы гарантом исполнения обязательства перед ним выступало данное конкретное лицо. В этом случае одностороннее поручительство не будет обладать юридической силой.

Нередко в юридической литературе высказывается мнение, что поручительство является трехсторонним договором и, помимо кредитора и поручителя, в нем должен принимать участие также и должник по основному обязательству. Однако из понятия поручительства и иных норм законодательства, регулирующих договор поручительства, необходимости участия в договоре должника не усматривается. Нет сомнений, что отношения

должника и поручителя также могут быть урегулированы путем заключения отдельного договора, регламентирующего их взаимоотношения (к примеру, порядок возмещения должником поручителю выплаченных последним сумм; возможно, уплату должником процентов на сумму, выплаченную поручителем кредитору; способ обеспечения возмещения указанных сумм и т.п.), однако это будет самостоятельное соглашение, непосредственно не связанное с договором поручительства. Очевидно, оба эти соглашения могут быть исполнены по желанию участников и в виде одного документа; тем не менее они все-таки будут являться двумя разными соглашениями.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 12 июля 2012 г. N 42 "О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством", из положений § 5 гл. 23 ГК следует, что договор поручительства по общему правилу может быть заключен без согласия или уведомления должника и названное обстоятельство не влияет на действительность договора поручительства.

Обеими сторонами договора могут быть как юридические, так и физические лица.

3. Основные условия договора поручительства

При неисполнении либо ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают солидарно перед кредитором, если законом или договором не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Объем ответственности поручителя, как, впрочем, и большинство иных условий договора поручительства, в ГК также определен диспозитивно. По общему правилу поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником. Вместе с тем договором поручительства может быть предусмотрено иное. Стороны могут договориться о неполной ответственности поручителя. Например, поручитель может не принять на себя уплату процентов за пользование кредитом; на него могут не распространяться предусмотренные кредитным договором и подлежащие взысканию с самого должника пени, штрафы, неустойки и т.п. Кроме того, согласно абзацу второму ст. 361 ГК стороны договора поручительства вправе предусмотреть, что поручительство обеспечивает не только обязательства, возникающие из договора (например, о возврате кредита и процентов за его пользование), но и требование о возврате полученного (требование о возмещении в деньгах стоимости полученного) по такому договору при его недействительности или возврате неосновательного обогащения при признании договора незаключенным.

Договор поручительства может предусматривать заранее данное согласие поручителя в случае изменения обязательства отвечать перед кредитором на измененных условиях. Такое согласие должно быть явно выраженным и должно предусматривать пределы изменения обязательства (например, денежную сумму или размер процентов, на которые могут быть увеличены соответственно сумма долга и проценты по нему; срок, на который может быть увеличен или сокращен срок исполнения обеспеченного обязательства, и т.п.), при которых поручитель согласен отвечать по обязательствам должника. Если указанные пределы изменения обязательства в договоре поручительства не установлены, но обеспеченное обязательство изменилось, то поручитель отвечает перед кредитором на первоначальных условиях обеспеченного обязательства.

Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Поручитель вправе выдвигать против требования кредитора возражения, которые мог бы представить должник, если иное не вытекает из договора поручительства. Поручитель не теряет права на эти возражения даже в том случае, если должник от них отказался или признал свой долг (ст. 364 ГК). К таким возражениям относятся, в частности, возражение о ничтожности сделки, из которой возникло обеспеченное поручительством обязательство, либо о недействительности оспоримой сделки, признанной таковой судом; возражение о неисполнении либо ненадлежащем исполнении кредитором по обеспеченному обязательству обязанностей, установленных законом или договором; возражение об истечении исковой давности по требованию кредитора; возражение о прекращении обеспеченного обязательства по основаниям, установленным законом или договором (ст. 407 ГК); возражение о снижении суммы неустойки, подлежащей уплате должником на основании ст. 333 ГК. Ограничение договором поручительства возражений поручителя, связанных с отношениями кредитора и поручителя, не допускается.

В договоре могут быть предусмотрены права поручителя, исполнившего обязательство (ст. 365 ГК):

- к поручителю переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежащие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требования кредитора;
- поручитель вправе требовать от должника уплаты процентов на сумму, выплаченную кредитору;
- поручитель вправе требовать от должника возмещения прямых убытков, понесенных в связи с ответственностью за него, а также упущенной выгоды, неустоек и иных расходов;
- поручитель вправе получить от кредитора документы, удостоверяющие требование к должнику

(договоры, расчетные документы и т.п.).

Должник, исполнивший обязательство, обеспеченное поручительством, обязан немедленно известить об этом поручителя. В противном случае поручитель, в свою очередь исполнивший обязательство, вправе взыскать с кредитора неосновательно полученное либо предъявить регрессное требование к должнику. При этом извещение может быть оформлено посредством передачи соответствующего заявления через нотариуса.

4. Прекращение поручительства

В соответствии со [ст. 367](#) ГК поручительство прекращается вследствие:

- прекращения обеспеченного им обязательства;
- изменения обеспеченного им обязательства, влекущего увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя. При этом необходимо учитывать судебное толкование данной нормы, в соответствии с которым изменение основного обязательства (в случае увеличения суммы долга должника перед кредитором, размера процентов по денежному обязательству, сокращения или увеличения срока исполнения обязательства) само по себе не ухудшает положение поручителя и не прекращает поручительство, так как в данном случае поручитель отвечает перед кредитором на первоначальных условиях и сроках исполнения обязательства, обеспеченного поручительством, как если бы изменения обязательства не произошло. Обязательство в измененной части не считается обеспеченным поручительством (см. [п. 37](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 12 июля 2012 г. N 42);

- перевода на другое лицо долга по обеспеченному поручительством обязательству, если поручитель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника;

- отказа кредитора принять надлежащее исполнение, предложенное должником или поручителем. При этом необходимо учитывать, что данная норма не применяется в случаях, когда кредитору было предложено заключить соглашение о принятии в качестве отступного ([ст. 409](#) ГК) предмета залога или иного имущества либо кредитор отказался от предложения изменить порядок или способ исполнения обязательства, обеспеченного поручительством;

- истечения указанного в договоре срока, на который оно дано. Если такой срок в договоре не установлен, поручительство прекращается, если кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск к поручителю.

Если иное не установлено договором, смерть должника не прекращает поручительство, а в случае смерти поручителя обязанными по договору поручительства являются наследники поручителя, которые отвечают перед кредитором солидарно в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества ([п. 1 ст. 1175](#) ГК).

Если обязательство, по которому выдано поручительство, было обеспечено другим поручительством, залогом, банковской гарантией и т.п., то следует исходить из того, что прекращение иных обеспечительных сделок само по себе не прекращает поручительства. Иное может быть предусмотрено договором поручительства.

Примерный образец договора поручительства

ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА (к кредитному договору от 09.03.1999 N 212)

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи второго года.

Мы, Акционерный банк "Урал" (свидетельство о государственной регистрации серии I-ЖЛ, N 740, выдано администрацией Октябрьского района г. Екатеринбурга 19.02.1996, лицензия на осуществление банковских операций выдана Банком России 12.11.1996 за N _____, идентификационный номер налогоплательщика _____), юридический адрес которого: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 12, в лице генерального директора Степанова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного администрацией Октябрьского района г. Екатеринбурга 01.01.1996 за N 387, и протокола собрания участников Акционерного банка "Урал" об избрании его на указанную должность от 08.09.1997 N 18-п, именуемый в дальнейшем "кредитор", с одной стороны,

и гр. Митрофанов Олег Игоревич, 17.01.1958 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. 91 (паспорт серии III-АИ, N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974), именуемый в дальнейшем "поручитель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. По кредитному договору от 09.03.1999 N 212 кредитор предоставил Орлову Ивану Петровичу, именуемому в дальнейшем "заемщик", кредит в сумме 200000 (двести тысяч) рублей сроком до девятого марта

две тысячи третьего года. Условия указанного кредитного договора поручителю известны.

2. Поручитель обязуется нести солидарную с заемщиком ответственность за исполнение последним своих обязательств по указанному кредитному договору и возместить кредитору в случае неисполнения или несвоевременного исполнения заемщиком своих обязательств полученную сумму кредита 200000 (двести тысяч) рублей и предусмотренные кредитным договором проценты за пользование кредитом в размере 63 (шестьдесят трех) процентов годовых <1>.

<1> Поручитель может принять на себя обязательство по возврату всех сумм, предусмотренных кредитным договором, и нести ответственность перед кредитором по обязанностям должника в полном объеме. Вместе с тем стороны могут договориться о неполной ответственности поручителя. В связи с этим возможны следующие варианты данного пункта договора:

"Поручитель обязуется:

нести ответственность в полном объеме, как и заемщик";

"...возместить полученную сумму кредита без процентов за пользование кредитом";

"...возместить полученную сумму кредита и (или) проценты за пользование кредитом (с указанием или без указания суммы этих процентов)";

"...возместить неустойку (штраф, пени) (за что, в каком размере)";

"...возместить убытки, причиненные кредитором неисполнением либо ненадлежащим исполнением должником (заемщиком) своих обязательств";

"...возместить какую-то определенную предельную сумму" и т.п.

3. Обязательства, предусмотренные п. 2 настоящего договора, должны быть исполнены Поручителем в течение 5 дней со дня получения извещения от кредитора о нарушении заемщиком взятых на себя обязательств по возврату кредита.

4. В случае если поручитель не исполнит свои обязательства в соответствии с п. п. 2 и 3 настоящего договора, он обязан выплатить кредитору неустойку в размере 0,1 процента от суммы, подлежащей возмещению, за каждый день просрочки.

5. При изменении условий кредитного договора в части уменьшения платы за кредит соответственно уменьшается размер требований, предъявляемых к поручителю в случае неисполнения заемщиком своих обязательств.

6. Кредитор, получивший удовлетворение полностью или в части своих требований от заемщика, обязан в тот же день известить об этом поручителя.

7. Если заемщик исполнит обязательства, обеспеченные поручительством, и поручитель независимо от заемщика исполнит эти обязательства, то в соответствии со [статьей 366](#) Гражданского кодекса РФ поручитель вправе взыскать с кредитора неосновательно полученные суммы.

8. К поручителю, исполнившему обязательства за заемщика, переходят все права кредитора. Последний в этом случае обязан передать поручителю все документы, удостоверяющие требования к заемщику, и права, обеспечивающие эти требования, а также подтверждение, что заемщик письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к поручителю.

9. Настоящий договор вступает в силу со дня перечисления кредитором средств на лицевой счет заемщика.

10. Действие настоящего договора прекращается в следующих случаях:

- с прекращением обеспечиваемого поручительством кредитного договора;

- при изменении условий кредитного договора, влекущих увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя;

- если поручитель не дает согласия кредитору отвечать за нового должника в случае перевода долга;

- если кредитор откажется принять надлежащее исполнение, предложенное Заемщиком или поручителем;

- если кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством кредитного договора не предъявит иск к Поручителю.

11. Расходы по заключению настоящего договора несет поручитель.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга _____, и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи сторон:

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцатое мая две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью "Уральский банк", именуемое в дальнейшем "кредитор",

в лице Председателя Правления Сусаниной Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гр. Иванов Сергей Александрович, 18.02.1958 года рождения, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме N 11, кв. 91 (паспорт серии 6505, N 888635, выдан ОВД Октябрьского района г. Свердловска 20.02.2001), именуемый в дальнейшем "поручитель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором поручитель обязуется отвечать перед кредитором за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью "Ромашка", именуемым далее "заемщик", всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии N 0001 от 1 декабря 2014 г., именуемому далее "кредитный договор", заключенному между кредитором и заемщиком.

1.2. Поручитель ознакомлен со всеми условиями указанного выше кредитного договора и согласен отвечать за исполнение заемщиком его обязательств полностью, в том числе по следующим условиям кредитного договора:

лимит выдачи:

в сумме 8000000 (восемь миллионов) рублей 00 копеек до регистрации ипотеки жилой недвижимости;

в сумме 15000000 (пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек после регистрации ипотеки жилой недвижимости в соответствии с п. 6.1 кредитного договора для пополнения оборотных средств.

Перечисление кредитных средств на расчетный счет заемщика производится:

первый транш в размере 8000000 (восемь миллионов) рублей 00 копеек перечислить на расчетный счет заемщика после оформления обеспечения в виде залога транспортных средств, принадлежащих ООО "Ромашка", и договоров поручительства учредителей ООО "Ромашка" Иванова Сергея Александровича и Петрова Андрея Викторовича;

оставшуюся сумму в размере 7000000 (семи миллионов) рублей 00 копеек перечислить на расчетный счет заемщика после регистрации права залога на объекты недвижимости на сумму не менее 7500000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей и получения документов из службы государственной регистрации.

Заемщик обязуется возратить полученный кредит 30 ноября 2015 г.

Заемщик уплачивает кредитору проценты за пользование кредитом в размере 18,0 (восемнадцать) процентов годовых.

Отсчет срока для начисления процентов за пользование кредитом начинается с даты образования задолженности по ссудному(-ым) счету(-ам) (не включая эту дату) и заканчивается датой погашения задолженности (включительно), а в случае несвоевременного погашения задолженности (просрочки) - датой погашения, установленной по настоящему договору (включительно). При этом если дата погашения кредита приходится на выходной день, то в случае несвоевременного погашения задолженности (просрочки) отсчет срока для начисления процентов за пользование кредитом заканчивается первым рабочим днем (включая этот день), следующим за выходным днем, на который приходится дата погашения кредита.

Уплата процентов производится ежемесячно, не позднее последнего дня текущего месяца и на дату окончательного погашения кредита. Если день уплаты процентов приходится на выходной день, проценты уплачиваются не позднее следующего рабочего дня.

Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить изменение процентной ставки по кредитному договору при условии принятия Банком России решений по изменению ставки рефинансирования, с уведомлением об этом заемщика. При этом изменение процентной ставки по кредитному договору производится пропорционально изменению ставки рефинансирования ЦБ РФ.

В случае изменения кредитором процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу с даты получения заемщиком уведомления, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита заемщик уплачивает кредитору неустойку с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной настоящим договором, в размере 20,0 (двадцать) процентов годовых, начисляемую на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности.

При неуплате в срок суммы процентов за пользование кредитом заемщик уплачивает кредитору пенью в размере 0,25 (ноль целых двадцать пять сотых) процента за каждый день просрочки от суммы неуплаченных процентов.

Объектом кредитования является пополнение оборотных средств.

1.3. Изменения обязательств по кредитному договору (в том числе изменение процентной ставки за пользование кредитом и (или) продление срока пользования кредитом и (или) изменение графика погашения кредита), могущие возникнуть в будущем и влекущие увеличение ответственности или иные неблагоприятные

последствия для поручителя, считаются заранее принятыми поручителем, обеспечиваются им по настоящему договору в полном объеме и не влекут прекращения поручительства.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Поручитель отвечает перед кредитором за выполнение заемщиком условий кредитного договора в том же объеме, как и заемщик, включая уплату основного долга, процентов за пользование кредитом, неустойки, пени, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других расходов кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по кредитному договору заемщиком.

2.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком обязательств по указанному кредитному договору поручитель и заемщик отвечают перед Кредитором солидарно.

2.3. Поручитель согласен на право кредитора без дополнительного уведомления поручителя и переоформления настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть кредитный договор по основаниям, предусмотренным кредитным договором, и досрочно взыскать всю сумму кредита, процентов за пользование кредитом, неустоек, пени как с заемщика, так и с поручителя.

2.4. К поручителю, исполнившему обязательство заемщика по кредитному договору, переходят все права кредитора по этому обязательству.

2.5. Поручитель обязан в трехдневный срок уведомить кредитора об изменении адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, работы, фамилии или имени и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение поручителем обязательств по настоящему договору.

3. Прочие условия

3.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания сторонами.

3.2. Поручительство прекращается с прекращением всех обязательств заемщика по кредитному договору, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. Споры по настоящему договору рассматриваются по месту нахождения кредитора.

3.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах: один - поручителю, один - кредитору.

Подписи сторон:

С условиями кредитного договора ознакомлен.

Глава 15. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

§ 1. Договор доверительного управления имуществом

1. Понятие и форма договора доверительного управления имуществом

Доверительное управление имуществом - сравнительно новый институт гражданского права, однако он уже получил определенное распространение, в том числе и в нотариальной практике. При удостоверении договоров доверительного управления имуществом следует руководствоваться **ст. ст. 38, 1012 - 1026 ГК**.

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (**п. 1 ст. 1012 ГК**).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Этим договор доверительного управления отличается от договора доверительной собственности (траста), существовавшего в законодательстве до введения в действие **ГК**.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У."

Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Несоблюдение формы договора доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет недействительность договора.

2. Основания учреждения доверительного управления. Стороны договора

Доверительное управление может учреждаться по следующим основаниям:

- по основаниям, предусмотренным договором;
- по основаниям, предусмотренным законом.

Перечень законных оснований для учреждения договора доверительного управления определен [ст. 1026](#) ГК. Указанная [статья](#) называет два основания:

- вследствие необходимости постоянного управления имуществом подопечного в случаях, предусмотренных [ст. 38](#) ГК;
- на основании завещания, в котором назначен исполнитель завещания (душеприказчик).

Перечень законных оснований для учреждения доверительного управления не является закрытым, действующим законодательством могут быть предусмотрены и иные законные основания. В частности, основание учреждения доверительного управления названо в [ст. 1173](#) ГК. Если в составе наследства есть имущество, требующее не только охраны, но и управления (предприятие, доля в уставном (складочном) капитале хозяйственного товарищества или общества, ценные бумаги, исключительные права и т.п.), нотариус в соответствии со [ст. 1026](#) ГК в качестве учредителя доверительного управления заключает договор доверительного управления этим имуществом.

Договор доверительного управления наследственным имуществом заключается в этом случае по заявлению наследника, отказополучателя, исполнителя завещания, органа местного самоуправления, органа опеки и попечительства либо других лиц, действующих в интересах сохранения наследственного имущества.

Основания учреждения доверительного управления имеют большое значение для решения вопроса о том, кто может выступать в качестве сторон договора доверительного управления. Если доверительное управление учреждается по основаниям, предусмотренным договором, учредителем управления может являться только собственник имущества. Доверительными управляющими при этом могут быть лишь индивидуальный предприниматель либо коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия.

В случае учреждения доверительного управления по основаниям, предусмотренным законом, учредителями управления, помимо собственника имущества, могут быть также:

- орган опеки и попечительства;
- исполнитель завещания (душеприказчик);
- нотариус;
- иное лицо, указанное в законе.

Доверительным управляющим при этом может быть любой гражданин, обладающий дееспособностью в полном объеме, в том числе не являющийся предпринимателем, а также некоммерческая организация, за исключением учреждения. Ни при каких обстоятельствах и формах доверительного управления не может выступать в качестве доверительного управляющего государственный орган или орган местного самоуправления.

Доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом. Это правило особенно важно учитывать при заключении договора доверительного управления наследственным имуществом. Выгодоприобретателями по договору доверительного управления наследственным имуществом являются наследники. Если у нотариуса не имеется сведений о наследниках, то в договоре доверительного управления конкретный выгодоприобретатель может быть не назван, хотя в конечном счете им будет являться наследник. Таким образом, наследник не может быть доверительным управляющим по договору доверительного управления наследственным имуществом.

3. Объект доверительного управления

Перечень имущества, которое можно передать в доверительное управление, содержится в [ст. 1013](#) ГК. Объектами доверительного управления могут являться:

- предприятия и другие имущественные комплексы;
- отдельные объекты, относящиеся к движимому и недвижимому имуществу (здания, строения, жилые дома, квартиры, транспортные средства и т.п.);
- ценные бумаги (акции, облигации <1>, векселя <2>, сертификаты и т.п.);

<1> См., например: [Постановление](#) ФАС Волго-Вятского округа от 5 июня 2000 г. N А82-57/99-А/5.

<2> См., например: [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 16 декабря 1997 г. N 5843/97 по делу N 51-226.

- права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами;
- имущественные права (право аренды и др.);
- исключительные права (авторские права на произведения науки, литературы, искусства и т.п.). Судебная практика называет и иные объекты доверительного управления:
- дебиторская задолженность <1>;

<1> См., например: [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 8 апреля 2003 г. N А12-13076/2002-4.

- доля в праве на недвижимое имущество <1>;

<1> См., например: [Постановление](#) ФАС Северо-Кавказского округа от 22 января 2004 г. N Ф08-5358/2003.

- доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью <1>.

<1> См., например: [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 31 августа 2004 г. N Ф09-2836/2004-ГК по делу N А50-35106/2003.

Не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления деньги (за исключением случаев, предусмотренных законом), право требования выплаты страхового возмещения <1>, право на получение денежных средств по исполнительному листу <2>.

<1> См., например: [Определение](#) ВАС РФ от 11 апреля 2013 г. N ВАС-3428/13 по делу N А65-17430/2012.

<2> См., например: [Постановление](#) ФАС Московского округа от 30 января 2001 г. N КГ-А41/112-01.

Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление. Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям.

4. Основные условия договора доверительного управления имуществом

Условия договора доверительного управления имуществом можно подразделить на существенные (т.е. такие, без которых договор не может считаться заключенным) и факультативные (включаемые в договор по усмотрению сторон).

Существенные условия договора доверительного управления сформулированы в [ст. 1016](#) ГК. Такими условиями являются:

- состав имущества, передаваемого в доверительное управление;
- наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом (учредителя управления или выгодоприобретателя);
- размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором;
- срок действия договора.

Договор доверительного управления может быть заключен в интересах как самого учредителя управления, так и названного им третьего лица (выгодоприобретателя). Как уже упоминалось, особенностью договора доверительного управления наследственным имуществом является то, что конкретный выгодоприобретатель в нем может быть и не назван, если нотариус не располагает сведениями о наследниках.

Договор заключается на срок, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Нотариус принимает меры по охране наследства и управлению им в течение срока, определяемого нотариусом, с учетом характера и ценности наследства, а также времени, необходимого наследникам для вступления во владение наследством, но не более чем в течение шести месяцев, а в случаях, предусмотренных [п. п. 2 и 3 ст. 1154](#) и [п. 2 ст. 1156](#) ГК, - не более чем в течение девяти месяцев со дня открытия наследства.

Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им

при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

Предельный размер вознаграждения за хранение наследственного имущества и управление им устанавливается Правительством РФ. **Постановлением** Правительства РФ от 27 мая 2002 г. N 350 "Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом" (далее - Постановление Правительства РФ N 350) установлено, что предельный размер вознаграждения доверительному управляющему наследственным имуществом не может превышать 3% оценочной стоимости наследственного имущества.

Без указания вышеназванных условий договор доверительного управления имуществом считается незаключенным.

Факультативными условиями договора могут быть:

- какие-либо ограничения в отношении отдельных действий по управлению имуществом (например, запрещение отчуждения имущества);

- возможность распоряжения недвижимым имуществом (в договоре доверительного управления недвижимым имуществом право доверительного управляющего распоряжаться им, т.е. производить отчуждение в какой-либо форме, должно быть оговорено особо; в противном случае права распоряжения недвижимым имуществом у доверительного управляющего не возникает);

- необходимость, порядок и сроки предоставления отчета доверительного управляющего о своей деятельности;

- возможность доверительного управляющего поручить другому лицу совершать от его имени определенные (либо все предусмотренные договором) действия по управлению имуществом;

- обеспечение ответственности доверительного управляющего (предоставление доверительным управляющим залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены учредителю управления либо выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора);

- порядок возмещения расходов, понесенных доверительным управляющим при управлении имуществом;

- возможность правопреемства в случае смерти физического лица (выгодоприобретателя) или ликвидации юридического лица (выгодоприобретателя);

- указание о том, кому передается имущество, находящееся в доверительном управлении, при прекращении договора, и др.

Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором доверительное управления имуществом, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных договором (п. 1 ст. 1020 ГК).

Как правило, доверительный управляющий осуществляет доверительное управление имуществом лично. Он может поручить другому лицу совершать от имени доверительного управляющего действия в следующих случаях:

- если он уполномочен на это договором доверительного управления;

- если он получил на это согласие учредителя управления, сделанное в письменной форме;

- если он вынужден это сделать в силу обстоятельств для обеспечения интересов учредителя управления либо выгодоприобретателя и не имеет при этом возможности получить указания учредителя управления в разумный срок.

Доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.

Статьей 1022 ГК установлены пределы ответственности доверительного управляющего. В соответствии с нормами названной **статьи** доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, обязан возместить:

- выгодоприобретателю - упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом;

- учредителю управления - убытки, причиненные утратой или повреждением имущества с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки возникли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления.

Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества - на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

Договор доверительного управления имуществом может предусматривать предоставление доверительным управляющим залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены учредителю управления или выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления.

5. Прекращение договора доверительного управления

Договор доверительного управления прекращается вследствие (ст. 1024 ГК):

- смерти гражданина, являющегося выгодоприобретателем;
- ликвидации юридического лица - выгодоприобретателя, если договором не предусмотрено иное;
- отказа выгодоприобретателя от получения выгод по договору, если договором не установлено иное;
- смерти доверительного управляющего;
- признания доверительного управляющего недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- признания доверительного управляющего (индивидуального предпринимателя) банкротом;
- отказа доверительного управляющего или учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;
- отказа учредителя управления от договора по иным причинам;
- признания несостоятельным (банкротом) гражданина-предпринимателя, являющегося учредителем управления.

При прекращении договора доверительного управления имущество, находящееся в доверительном управлении, передается учредителю управления, если договором не предусмотрено иное.

6. Документы, необходимые для нотариального удостоверения договора доверительного управления имуществом

Если в доверительное управление передается имущество, права на которое подлежат государственной регистрации, для заключения договора доверительного управления этим имуществом нотариусу необходимо представить документы, подтверждающие право собственности (иное право) на передаваемое в доверительное управление имущество. В отношении недвижимого имущества дополнительно представляются кадастровый паспорт объекта договора, а также выписка из ЕГРП об отсутствии арестов, ограничений (обременений) прав собственника. Если передаваемое в доверительное управление недвижимое имущество приобретено учредителем управления в период брака на совместные средства, на оформление договора доверительного управления требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга. В согласии могут быть оговорены определенные условия учреждения доверительного управления. При передаче в доверительное управление имущества, принадлежащего несовершеннолетним, на заключение договора требуется согласие органов опеки и попечительства. Кроме того, учитывая особый субъектный состав договора доверительного управления, нотариус должен проверить правоспособность доверительного управляющего по соответствующим документам.

Примерные образцы договоров доверительного управления имуществом

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ (ПАКЕТОМ АКЦИЙ)

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцатое мая две тысячи второго года.

Мы, гр. Иванов Сергей Александрович, 18 февраля 1958 года рождения, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме N 11, кв. 91 (паспорт серии III-АИ, N 883667, выдан ОВД Октябрьского района г. Свердловска 20.02.1974), именуемый в дальнейшем "учредитель управления", с одной стороны,

и индивидуальный предприниматель Антонов Петр Алексеевич, 17 декабря 1968 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Азина, в доме N 12, кв. 4 (паспорт серии XXXIV-АИ, N 905721, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 22.10.1985, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии I-ЧИ, N 0718, выдано Управлением государственной регистрации г. Екатеринбурга 11.01.1999, идентификационный номер налогоплательщика _____), именуемый в дальнейшем "доверительный управляющий", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Учредитель управления передает, а доверительный управляющий принимает в доверительное управление пакет акций акционерного общества "Урал", включающий 1000 (одну тысячу) обыкновенных акций номинальной стоимостью 500 (пятьсот) рублей каждая на общую сумму 500000 (пятьсот тысяч) рублей, серии Ш-АБ, номера с 12401 по 13400 включительно, что подтверждается выпиской из реестра акционеров от 19.05.2002 N 212.

2. Указанные выше акции в дальнейшем именуется в совокупности "пакет акций".
3. Передача указанного пакета акций в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.
4. Доверительный управляющий обязуется осуществлять управление пакетом акций в интересах учредителя управления.
5. Доверительный управляющий вправе совершать в отношении названного пакета акций любые юридические и фактические действия, не противоречащие законодательству.
6. Все сделки с переданным в доверительное управление пакетом акций доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такового. При отсутствии в тексте оформляемых сделок и иных документов указания о действии доверительного управляющего в названном качестве он обязуется перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.
7. Доверительный управляющий на основании настоящего договора приобретает право на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам компетенции общего собрания, право на получение дивидендов, а в случае ликвидации акционерного общества "Урал" в период срока действия настоящего договора - право на получение части имущества общества. Все указанные правомочия доверительный управляющий также выполняет исключительно в интересах доверителя управления.
8. Доверительный управляющий осуществляет доверительное управление пакетом акций лично, за исключением случаев, предусмотренных п. 9 настоящего договора.
9. Доверительный управляющий вправе поручить другому избранному им лицу совершение какие-либо действий, необходимых для управления пакетом акций, при соблюдении следующих условий:
 - если он получил на это согласие учредителя управления, выраженное в письменной форме;
 - если он вынужден это сделать в силу обстоятельств, препятствующих ему лично исполнить свои полномочия в целях обеспечения интересов учредителя управления, и не имеет при этом возможности получить соответствующие указания учредителя управления.
10. Доверительный управляющий, поручивший исполнение настоящего договора другому лицу, отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.
11. Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении пакетом акций должной заботливости об интересах учредителя управления, обязан возместить последнему убытки и упущенную выгоду, если он при этом не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо неправомерных действий самого учредителя управления.
12. Долги по обязательствам в связи с доверительным управлением пакетом акций погашаются за счет названного пакета акций. В случае его недостаточности взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности этого имущества - на имущество учредителя управления, не являющееся предметом настоящего договора.
13. Доверительный управляющий имеет право на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении пакетом акций, за счет доходов от его использования, а также право на получение вознаграждения в размере 10 (десяти) процентов от сумм, полученных в виде дивидендов по акциям, и одновременно ежегодно в размере 10 минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на 1 января каждого последующего года в течение срока действия настоящего договора.
14. Учредитель управления имеет право:
 - получать дивиденды по акциям, за вычетом сумм, причитающихся доверительному управляющему в виде компенсации расходов, связанных с исполнением настоящего договора, и вознаграждения, предусмотренного настоящим договором;
 - предъявлять доверительному управляющему в случае нарушения им настоящего договора иски с целью вынесения судом решений, обязывающих его к исполнению договора и устранению неблагоприятных для учредителя управления последствий допущенных доверительным управляющим нарушений.
15. Настоящий договор заключен на срок до двадцатого мая две тысячи пятого года.
16. Договор прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Пакет акций при прекращении договора передается учредителю управления.
17. Если по окончании срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях.
18. В случае отказа одной из сторон от выполнения условий настоящего договора другая сторона должна быть уведомлена об этом не менее чем за один месяц до прекращения договора путем передачи соответствующего заявления через нотариуса.
19. Содержание статей 1012, 1016, 1020, 1024 ГК нотариусом сторонам разъяснено.
20. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает учредитель управления.
21. Учредитель управления ставит доверительного управляющего в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении передаваемого в доверительное управление пакета акций. До

заклучения настоящего договора акции не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят.

22. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга _____ и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи сторон:

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать четвертое октября две тысячи четырнадцатого года.

Мы, гр. Иванов Сергей Александрович, 18 февраля 1958 года рождения, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме N 11, кв. 91 (паспорт серии 6501, N 888888, выдан ОВД Октябрьского района г. Свердловска 20.02.2001), именуемый в дальнейшем "учредитель управления", с одной стороны,

и индивидуальный предприниматель Антонов Петр Алексеевич, 17 декабря 1968 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Азина, в доме N 12, кв. 4 (паспорт серии 6601, N 993561, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 22.10.2002, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 66 АВ N 005848358 от 25.06.2010, ОГРНИП 148674284602589, идентификационный номер налогоплательщика _____), именуемый в дальнейшем "доверительный управляющий", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Учредитель управления передает доверительному управляющему на срок, установленный в настоящем договоре, имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления.

2. Объектом доверительного управления является двухкомнатная квартира общей площадью 42,3 кв. м, расположенная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пихтовая, дом 71, кв. 53 (далее - имущество), кадастровый номер _____.

Имущество принадлежит учредителю управления на праве собственности, что подтверждается свидетельством 66 АД N 569846, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 25 января 2013 года, о чем в государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись N 66-66-01/333/2013-000.

3. Настоящий договор заключен на срок до 24.10.2016.

4. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

5. Передача имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Учредитель управления имеет право:

- проверять исполнение договора доверительным управляющим;
- осуществлять контроль над действиями доверительного управляющего путем осмотра имущества, переданного в доверительное управление, и ознакомления с балансом, ведущимся доверительным управляющим;
- получать все сведения и отчеты, представляемые доверительным управляющим государственным контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- получать доходы от переданного в управление имущества, за вычетом сумм, подлежащих выплате доверительному управляющему в виде вознаграждения и компенсации расходов по доверительному управлению.

7. Учредитель управления обязан:

- передать доверительному управляющему имущество, а также все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей и осуществления прав по настоящему договору;
- выплачивать вознаграждение в соответствии с п. 18 настоящего договора;
- после прекращения настоящего договора принять имущество, возвращаемое доверительным управляющим, в порядке, установленном настоящим договором.

8. Сделки с имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве доверительного управляющего, посредством отметки в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего "Д.У."

9. Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и настоящим договором, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Доверительный управляющий может распоряжаться имуществом только с предварительного письменного согласия учредителя управления в следующих случаях:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

10. Права, приобретенные доверительным управляющим в результате действий по управлению имуществом, включаются в состав этого имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий доверительного управляющего, исполняются за счет этого имущества.

11. Для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении, доверительный управляющий вправе требовать всякого устранения нарушения своих прав в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

12. Доверительный управляющий обязан:

- обособить имущество, полученное им в доверительное управление или приобретенное им за счет средств учредителя, от другого имущества учредителя управления и от собственного имущества. Это имущество отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет;

- открыть отдельный банковский счет для проведения расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением имуществом;

- в течение _____ дней после окончания очередного квартала представлять учредителю управления отчет о своей деятельности;

- отчет будет считаться принятым, если в течение _____ дней учредитель управления не направит доверительному управляющему своих возражений по отчету в письменной форме;

- передать учредителю управления все выгоды и доходы, полученные от доверительного управления имуществом, за исключением средств, направленных на покрытие расходов, связанных с доверительным управлением, налогов, а также иных платежей и затрат, предусмотренных настоящим договором.

Доходы, полученные от управления имуществом, а также расходы, понесенные доверительным управляющим в ходе исполнения настоящего договора, учитываются им на отдельном балансе и указываются в отчете, представляемом учредителю управления.

В случае превышения сумм доходов, полученных от управления имуществом, над понесенными в связи с этим расходами доверительный управляющий обязан передать сложившуюся разницу учредителю управления.

Суммы указанной выше разницы должны перечисляться доверительным управляющим на расчетный счет учредителя управления;

- обеспечить сохранность имущества, находящегося в доверительном управлении.

13. Расходы, связанные с передачей недвижимого имущества в доверительное управление и государственной регистрацией указанной передачи, несет _____.
(указать сторону договора)

14. В течение _____ (_____) дней с момента заключения настоящего договора учредитель управления передает имущество доверительному управляющему.

15. Передача имущества осуществляется по акту приема-передачи имущества, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

16. В случае досрочного расторжения или прекращения действия настоящего договора доверительный управляющий возвращает имущество, находящееся в доверительном управлении, в течение _____ дней с момента окончания действия договора.

17. Возврат имущества также осуществляется по акту приема-передачи имущества, который составляется доверительным управляющим, в течение срока, установленного **пунктом 3** настоящего договора.

18. Размер вознаграждения доверительного управляющего по настоящему договору составляет _____ % от дохода, полученного в результате доверительного управления, и выплачивается в течение _____ (_____) рабочих дней с момента утверждения соответствующего отчета.

19. Доверительный управляющий имеет право на полное возмещение понесенных им необходимых расходов, связанных с управлением имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

20. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества - на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

21. Доверительный управляющий несет ответственность за любой вред или ущерб, причиненный им интересам учредителя управления при управлении имуществом, за исключением вреда или ущерба, причиненного действием непреодолимой силы либо действиями учредителя управления.

22. Доверительный управляющий, не проявивший должной заботливости об интересах учредителя

управления, возмещает последнему убытки, причиненные утратой или повреждением имущества с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

23. Все изменения и дополнения к договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями сторон. Соответствующие дополнительные соглашения сторон являются неотъемлемой частью договора.

24. Все уведомления и сообщения в рамках договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме.

25. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

26. Учредитель управления вправе отказаться в любое время от договора доверительного управления при условии выплаты доверительному управляющему причитающегося по договору вознаграждения за весь период действия договора.

27. При одностороннем отказе одной стороны от договора другая сторона должна быть письменно уведомлена об этом не менее чем за три месяца до прекращения договора.

28. В случае прекращения договора вне зависимости от основания его прекращения имущество, находящееся в доверительном управлении, должно быть возвращено учредителю управления.

29. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по содержанию настоящего договора и в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

30. В случае если стороны не достигли взаимного согласия в процессе переговоров, споры разрешаются в суде по месту нахождения имущества (вариант - в третейском суде _____ по адресу: _____ в соответствии с его регламентом).

31. Настоящий договор действует в течение срока, указанного п. 3 настоящего договора. Передача имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации.

32. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

33. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

34. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у учредителя управления, второй - у доверительного управляющего, а третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи сторон:

Глава 16. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ХРАНЕНИЯ

§ 1. Общие положения

1. Понятие и форма договора хранения

По договору хранения одна сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), и вернуть эту вещь в сохранности (п. 1 ст. 886 ГК).

Целями хранения являются обеспечение сохранности вещей в интересах поклажедателя и возврат ему именно той вещи, которая была передана на хранение.

Форма договора хранения определена в ст. 887 ГК.

Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, договор должен быть заключен в простой письменной форме. В случае заключения договора между физическими лицами договор заключается в письменной форме, если стоимость вещи, передаваемой на хранение, превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда.

Договор хранения, предусматривающий обязанность хранителя принять вещь на хранение (т.е. вещь не передается на хранение в момент заключения договора, а должна быть передана когда-либо впоследствии), должен быть заключен в письменной форме независимо от состава участников этого договора.

При чрезвычайных обстоятельствах (пожаре, стихийном бедствии, внезапной болезни, угрозе нападения и т.п.) договор хранения может быть заключен также в устной форме. Передача вещи при названных обстоятельствах может доказываться свидетельскими показаниями.

Простая письменная форма договора хранения считается соблюденной, если принятие вещи на хранение удостоверено хранителем выдачей поклажедателю сохранной расписки, квитанции, свидетельства или иного документа, подписанного хранителем.

Несоблюдение простой письменной формы договора хранения не лишает стороны права ссылаться на

свидетельские показания. Однако данное правило распространяется только на споры о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителю.

По желанию сторон договор может быть удостоверен нотариально. В практике нотариально удостоверяются обычно только договоры между физическими лицами. Договоры хранения с участием юридических лиц в нотариальной практике встречаются крайне редко.

При нотариальном удостоверении договора хранения каких-либо документов (в частности, правоустанавливающих документов на передаваемое на хранение имущество или каких-то иных документов) не требуется. Предмет хранения может быть описан в договоре со слов сторон участников договора.

2. Предмет договора хранения

Предметами договора хранения могут быть разного рода вещи, оборотоспособность которых законом не ограничена, в том числе ценные бумаги, документы, деньги (если только они при хранении не обезличиваются). Действующее законодательство напрямую не предусматривает возможность передачи на хранение недвижимого имущества, но и не содержит запрет в отношении передачи его на хранение. В силу этого в теории гражданского права есть разные, диаметрально противоположные позиции по данному вопросу. Хотя определение хранения, данное в ГК, больше применимо к движимому имуществу и передача недвижимого имущества во владение (фактическое обладание) для обеспечения сохранности с бытовой точки зрения представляется не совсем уместной, тем не менее для признания заключенного договора хранения недвижимого имущества недействительным нет никаких правовых оснований.

Не могут быть предметом договора хранения имущественные права, поскольку их физически невозможно передать в фактическое обладание.

3. Срок договора хранения

Договор хранения может быть заключен с определением срока хранения либо без его определения. Хранитель обязан хранить вещь в течение обусловленного договором хранения срока с указанием конкретной даты окончания хранения, указанием события, наступление которого означает истечение срока хранения, и др.

Если срок хранения договором не предусмотрен и не может быть определен исходя из его условий, хранитель обязан хранить вещь до востребования ее поклажедателем (п. 2 ст. 889 ГК).

Срок хранения может быть изначально по условиям договора определен моментом востребования вещи поклажедателем. Если срок хранения определен моментом востребования, хранитель вправе по истечении обычного при данных обстоятельствах срока хранения вещи потребовать от поклажедателя взять обратно вещь, предоставив ему для этого разумный срок (п. 3 ст. 889).

4. Основные обязанности участников договора

В соответствии с законодательством хранитель обязан принять все предусмотренные договором меры для обеспечения сохранности принятой на хранение вещи и вернуть поклажедателю именно ту вещь, которая была ему передана, и в том состоянии, в котором она была ему передана. Пользоваться вещью, полученной на хранение, хранитель по общему правилу не вправе, если только на это не получено согласие поклажедателя. Также при согласии поклажедателя вещь может быть передана хранителем в пользование третьим лицам. Исключением являются случаи, когда пользование хранимой вещью необходимо в целях обеспечения ее сохранности и при этом не противоречит договору хранения.

Хранитель должен принять для сохранения вещи меры, соответствующие обычаям делового оборота и существу обязательства, в том числе свойствам переданной на хранение вещи, если только необходимость принятия этих мер не исключена договором. В частности, им должны быть приняты меры, обязательность которых предусмотрена законодательством (противопожарными, санитарными, охранными правилами и т.п.).

Об изменении условий хранения имущества хранитель обязан незамедлительно уведомить поклажедателя. Хранитель не вправе изменять условия хранения до получения ответа от поклажедателя, если только не возникла опасность утраты, недостачи или повреждения вещей. Если подобные обстоятельства уже возникли, хранитель вправе самостоятельно продать вещь по цене, сложившейся в месте хранения.

Если договором не предусмотрено иное, хранитель не вправе без согласия поклажедателя передавать вещь на хранение третьему лицу, за исключением случаев, когда он вынужден к этому силой обстоятельств в интересах поклажедателя (например, имеются основания опасаться за сохранность вещи) и лишен возможности получить его согласие (ст. 895 ГК). Поклажедатель должен быть письменно уведомлен хранителем о передаче вещи третьим лицам.

У поклажедателя по договору основной обязанностью является обязанность взять вещь обратно по истечении срока действия договора хранения. При неисполнении указанной обязанности хранитель вправе,

если иное не предусмотрено договором, самостоятельно реализовать имущество по цене, сложившейся в месте хранения. Если стоимость хранимой вещи превышает сто установленных законом минимальных размеров оплаты труда, она может быть продана с аукциона. Процедуре реализации хранимого имущества должно предшествовать письменное предупреждение хранителем поклажедателя, которое может быть по желанию хранителя передано посредством нотариуса.

Передавая вещь на хранение, поклажедатель обязан предупредить хранителя о ее свойствах. В отношении хранения легковоспламеняющихся, взрывоопасных или вообще опасных по своей природе вещей законом установлены специальные правила. Согласно [ст. 894](#) ГК такие вещи, если поклажедатель при сдаче их на хранение не предупредил хранителя об их свойствах, могут быть в любое время уничтожены хранителем без возмещения поклажедателю убытков, более того, последний сам обязан возместить хранителю и третьим лицам убытки, причиненные в связи с хранением таких вещей.

5. Вознаграждение за хранение и возмещение расходов на хранение

Договор хранения может быть как возмездным, так и безвозмездным. Этот вывод вытекает из общих норм ГК ([ст. 423](#)). Если договором предусмотрена возмездность хранения, то в обязанности поклажедателя входит также уплата вознаграждения за хранение в размере, установленном договором.

В определенных случаях размеры вознаграждения регламентируются законом. Так, предельные размеры вознаграждения за хранение наследственного имущества и управление им устанавливаются Правительством РФ. [Постановлением](#) Правительства РФ N 350 установлено, что предельный размер вознаграждения в указанных случаях не может превышать 3% оценочной стоимости наследственного имущества.

В сумму вознаграждения за хранение имущества, как правило, включаются расходы хранителя на хранение. Однако договором может быть предусмотрено иное: расходы по хранению имущества могут не оплачиваться вовсе либо оплачиваться отдельно на условиях, установленных соглашением сторон.

Помимо обычных расходов, в законе также существует понятие чрезвычайных расходов на хранение имущества ([ст. 898](#) ГК). К таким расходам относятся затраты на хранение имущества, которые стороны не могли предвидеть в момент заключения договора. Чрезвычайные расходы возмещаются хранителю, если поклажедатель дал согласие на эти расходы или одобрил их впоследствии, а также в других случаях, предусмотренных законом или договором.

При необходимости произвести чрезвычайные расходы хранитель обязан запросить согласие поклажедателя, указав при этом срок для получения ответа. При неполучении ответа в установленный срок хранитель вправе произвести чрезвычайные расходы, поскольку согласие поклажедателя считается данным.

Оправданные чрезвычайные расходы возмещаются сверх вознаграждения за хранение.

6. Ответственность сторон договора хранения

В договоре могут быть определены также основания и размер ответственности хранителя за утрату, недостачу и порчу вещей, принятых на хранение. Основания ответственности определяются общими положениями гражданского законодательства об ответственности, а размер ответственности хранителя устанавливается договором.

По общим правилам хранитель, не обеспечивший сохранность переданных ему вещей, несет ответственность при наличии в его действиях вины в форме умысла или неосторожности, кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Хранитель признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и прочим условиям, он принял все меры для обеспечения сохранности вещи.

Если имущество утрачено либо испорчено после окончания срока действия договора хранения, хранитель несет ответственность лишь при наличии вины в форме умысла или грубой неосторожности.

Размеры ответственности хранителя определены [ст. 902](#) ГК и зависят от возмездности договора. При возмездном хранении понесенные поклажедателем убытки включают в себя реальный ущерб и упущенную выгоду, если договором хранения не установлено иное.

При безвозмездном хранении убытки, причиненные поклажедателю в результате порчи, недостачи или утраты вещи, переданной на хранение, возмещаются следующим образом:

- за утрату (недостачу) вещей - в размере их стоимости;
- за повреждение вещей - в размере суммы, на которую понизилась их стоимость.

Если по вине хранителя качество вещи изменилось настолько, что она не может быть использована по первоначальному назначению, поклажедатель вправе от нее отказаться и потребовать от хранителя возмещения стоимости этой вещи, а также других убытков, если иное не предусмотрено законом или договором.

§ 2. Особенности нотариального удостоверения договора хранения

При удостоверении договора хранения на нотариуса не возлагается обязанность проверять принадлежность имущества, передаваемого на хранение, поклажедателю.

Не требуются также документы, содержащие характеристику и оценку имущества. Как уже упоминалось, все объекты собственности, являющиеся предметом договора, могут быть охарактеризованы и оценены сторонами участников договора.

Примерные образцы договора хранения вещей

ДОГОВОР ХРАНЕНИЯ ВЕЩЕЙ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое июня две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Зверева Анна Ивановна, гражданка Российской Федерации, 19 августа 1977 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 772266, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 01.04.2003, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Суздальская, дом N 51, кв. N 6, именуемая в дальнейшем "хранитель", с одной стороны, и

Борисов Анатолий Степанович, гражданин Российской Федерации, 23 ноября 1965 года рождения, место рождения: город Москва, пол - мужской, паспорт 6503 038523, выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 17.05.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме 84, кв. 15, именуемый в дальнейшем "поклажедатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Хранитель обязуется хранить и возвратить в сохранности в срок, обусловленный настоящим договором, следующее имущество, переданное ему поклажедателем:

- музыкальный центр "Panasonic", оцененный сторонами в 15000 (пятнадцать тысяч) рублей;
- телевизор "Sony", оцененный сторонами в 20000 (двадцать тысяч) рублей;
- видеокамеру "Sharp", оцененную сторонами в 30000 (тридцать тысяч) рублей, всего на общую сумму 65000 (шестьдесят пять тысяч) рублей.

2. Указанное имущество передается на хранение с десятого июня две тысячи четырнадцатого года до момента востребования его поклажедателем, но не более чем на три года с момента заключения настоящего договора.

3. Хранение имущества осуществляется без уплаты хранителю вознаграждения за хранение, но с возмещением ему необходимых расходов на хранение имущества.

4. Хранитель обязуется осуществлять хранение лично. Временная передача на хранение указанного в настоящем договоре имущества третьим лицам возможна только с согласия поклажедателя, за исключением случаев, когда хранитель вынужден к этому силой обстоятельств в интересах поклажедателя и лишен возможности получить его согласие.

В последнем случае о передаче имущества на хранение третьему лицу хранитель обязан незамедлительно уведомить поклажедателя. При передаче имущества на хранение третьему лицу условия настоящего договора между поклажедателем и хранителем сохраняют силу и хранитель отвечает за действия третьего лица, которому он передал имущество, как за свои собственные.

5. Хранитель обязан:

- хранить имущество в местах и способами, которые избраны по его усмотрению, обеспечивая при этом сохранность переданного ему имущества, принимая для этого все необходимые меры и относясь к переданному ему имуществу как к своему собственному;

- вернуть принятое на хранение имущество по первому требованию поклажедателя в том состоянии, в каком оно было принято на хранение, с учетом его естественного ухудшения или иного изменения вследствие его естественных свойств;

- нести ответственность за утрату или повреждение имущества в соответствии с действующим законодательством ([статьи 901, 902](#) Гражданского кодекса РФ);

- в случае возникновения расходов по хранению имущества, которые стороны не могли предвидеть при заключении настоящего договора (чрезвычайных расходов), запросить поклажедателя о согласии произвести эти расходы. При этом если поклажедатель не сообщит о своем несогласии произвести эти расходы в срок, указанный хранителем, то считается, что он согласен на чрезвычайные расходы.

6. Поклажедатель обязан:

- не позднее чем через три года с момента заключения настоящего договора принять обратно сданное на хранение имущество;

- по окончании хранения возместить хранителю произведенные им расходы на хранение имущества. При этом чрезвычайные расходы возмещаются хранителю, если поклажедатель дал согласие на эти расходы или же одобрил их впоследствии;

- возместить хранителю убытки, причиненные свойствами хранившегося имущества, если хранитель не знал и не мог знать об этих свойствах.

7. В случае, когда хранитель произвел чрезвычайные расходы на хранение, не получив от поклажедателя предварительного согласия на эти расходы, хотя по обстоятельствам дела это было возможно, и поклажедатель не одобрил их, хранитель может требовать возмещения чрезвычайных расходов лишь в пределах ущерба, который мог быть причинен имуществу, если бы эти расходы не были произведены.

8. Если во время хранения возникнет реальная угроза порчи переданного на хранение имущества, либо оно уже подверглось порче, либо возникли обстоятельства, не позволяющие обеспечить его сохранность, хранитель вправе самостоятельно продать имущество или часть его по цене, сложившейся в городе Екатеринбурге на указанный момент.

9. Если по истечении трехлетнего срока с момента заключения настоящего договора находящееся на хранении имущество не взято обратно поклажедателем, хранитель вправе после письменного предупреждения поклажедателя самостоятельно продать имущество по цене, сложившейся в городе Екатеринбурге на указанный момент. Сумма, вырученная от продажи имущества, должна быть передана хранителем поклажедателю, за вычетом сумм, причитающихся хранителю за хранение имущества, и его расходов по продаже имущества.

10. Все споры, вытекающие из настоящего договора и не урегулированные сторонами, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

11. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает поклажедатель.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Мироновой В.Т. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

ДОГОВОР ХРАНЕНИЯ ВЕЩЕЙ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое июня две тысячи четырнадцатого года.

Мы, Светлицкая Ирина Андреевна, гражданка Российской Федерации, 19 августа 1977 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 772266, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 01.04.2003, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Суздальская, дом N 51, кв. N 6, именуемая в дальнейшем "хранитель", с одной стороны, и

Михайлов Антон Владимирович, гражданин Российской Федерации, 23 ноября 1965 года рождения, место рождения: город Москва, пол - мужской, паспорт 6503 038523, выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 17.05.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме 84, кв. 15, именуемый в дальнейшем "поклажедатель", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Хранитель обязуется хранить и возвратить в сохранности в срок, обусловленный настоящим договором, следующее имущество, переданное ему поклажедателем:

- автомобиль марки "ВАЗ-2101", 1980 года выпуска, N шасси 12666, N двигателя 9287, государственный номерной знак 67-11 СВМ, оцененный сторонами в 40000 (сорок тысяч) рублей;

- холодильник "Минск-1м", оцененный сторонами в 1500 (одну тысячу пятьсот) рублей;

- телевизор "Горизонт", оцененный сторонами в 2000 (две тысячи) рублей, всего на общую сумму 43500 (сорок три тысячи пятьсот) рублей.

2. Указанное имущество передается на хранение с десятого июня две тысячи четырнадцатого года по тридцатое декабря этого же года.

3. Хранитель обязуется осуществлять хранение лично. Временная передача на хранение указанного в настоящем договоре имущества третьим лицам возможна только с согласия поклажедателя, за исключением случаев, когда хранитель вынужден к этому силой обстоятельств в интересах поклажедателя и лишен возможности получить это согласие.

В последнем случае о передаче имущества на хранение третьему лицу хранитель обязан незамедлительно уведомить поклажедателя. При передаче имущества на хранение третьему лицу условия настоящего договора между поклажедателем и хранителем сохраняют силу и хранитель отвечает за действия

третьего лица, которому он передал имущество, как за свои собственные.

4. Хранитель обязан:

- хранить имущество в местах и способами, избранными по его усмотрению, обеспечивая при этом сохранность переданного имущества, принимая для этого все необходимые меры и относясь к переданному ему имуществу как к своему собственному;

- вернуть принятое на хранение имущество по первому требованию поклажедателя, хотя бы предусмотренный настоящим договором срок хранения еще не окончился;

- нести ответственность за утрату или повреждение имущества в соответствии с действующим законодательством ([статьи 901, 902](#) Гражданского кодекса РФ).

5. Хранитель не вправе пользоваться переданным ему на хранение имуществом, а равно предоставлять возможность пользования этим имуществом третьим лицам.

6. Поклажедатель обязан:

- по истечении срока действия настоящего договора немедленно принять обратно сданное на хранение имущество;

- не позднее следующего дня по окончании хранения уплатить хранителю вознаграждение в сумме пятидесятикратного минимального месячного размера оплаты труда, установленного законодательством на момент окончания срока действия настоящего договора.

В случае задержки уплаты вознаграждения за хранение имущества поклажедатель уплачивает хранителю пеню за каждый день просрочки в размере 3 (трех) процентов от указанной суммы. При этом хранитель вправе удерживать у себя имущество поклажедателя до окончательного расчета и требовать возмещения дополнительных издержек по хранению имущества.

Расходы хранителя по хранению имущества включаются в сумму вознаграждения за хранение;

- возместить хранителю убытки, причиненные свойствами хранившегося имущества, если хранитель не знал и не мог знать об этих свойствах.

7. Если хранение прекращается до истечения срока, обусловленного настоящим договором, по обстоятельствам, за которые хранитель не отвечает, он имеет право на соразмерную фактическому сроку хранения часть вознаграждения.

8. Если во время хранения возникнет реальная угроза порчи переданного на хранение имущества, либо оно уже подверглось порче, либо возникли обстоятельства, не позволяющие обеспечить его сохранность, хранитель вправе самостоятельно продать имущество или часть его по цене, сложившейся в городе Екатеринбурге на указанный момент.

9. Если по истечении срока хранения находящееся на хранении имущество не взято обратно поклажедателем, он обязан уплатить хранителю вознаграждение, соразмерное указанному в [п. 6](#) настоящего договора, за дальнейшее хранение имущества.

При неисполнении поклажедателем своей обязанности взять обратно имущество, переданное на хранение, хранитель вправе также после письменного предупреждения поклажедателя самостоятельно продать имущество или часть его по цене, сложившейся в городе Екатеринбурге на указанный момент. Сумма, вырученная от продажи имущества, должна быть передана хранителем поклажедателю, за вычетом сумм, причитающихся хранителю, в том числе его расходов по продаже имущества.

10. Все споры, вытекающие из настоящего договора и не урегулированные сторонами, рассматриваются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает поклажедатель.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Мининой Л.А. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

Глава 17. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

§ 1. Общие положения

1. Понятие и форма договора аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование ([п. 1 ст. 606](#) ГК).

Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, договор аренды должен быть заключен в письменной форме независимо от предмета аренды, срока договора и его суммы. Договор аренды между физическими лицами в ряде случаев может быть заключен и в устной форме. Исключение составляют

договоры, заключенные на срок более одного года, а также договор проката, договор аренды транспортных средств, договор аренды зданий, сооружений и предприятий, которые должны заключаться в письменной форме.

В соответствии со [ст. 624 ГК](#) в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

Так, согласно [п. 5 ст. 10](#) Федерального закона об обороте земель (с изм. и доп.) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном [ст. 34 ЗК](#).

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Договор аренды имущества, предусматривающий в дальнейшем переход права собственности на это имущество к арендатору (аренда с правом выкупа), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

По желанию сторон договор аренды может быть удостоверен нотариально. На практике чаще всего в нотариальном порядке удостоверяются именно договоры аренды с правом выкупа арендуемого имущества, особенно в случаях, когда предметом аренды является недвижимое имущество.

Согласно [п. 2 ст. 609 ГК](#) договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Так, договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами ([п. 2 ст. 26 ЗК](#)).

В случае несоблюдения правил о форме договора договор считается незаключенным.

2. Объект договора аренды

Объект договора аренды - это единственное установленное законом существенное условие договора аренды, без определения которого договор не может считаться заключенным. Все остальные условия договора к существенным законодательством не отнесены, они являются диспозитивными и могут быть установлены соглашением сторон. Объектом договора аренды могут быть лишь непотребляемые вещи, не изъятые из гражданского оборота и оборотоспособность которых не ограничена законом: чаще всего это различные имущественные комплексы, здания, сооружения, земельные участки, транспортные средства и т.п. Не могут быть предметом аренды имущественные права. Определенные особенности есть в случаях, когда во владение и пользование передаются жилые помещения. Если нанимателем жилого помещения является юридическое лицо, то жилые помещения предоставляются ему на основании договора аренды при условии, что жилое помещение будет использоваться исключительно для проживания граждан. Если нанимателями жилого помещения являются физические лица, то передача такого жилого помещения во владение и пользование оформляется договором жилищного найма ([ст. 671 ГК](#)).

3. Срок договора аренды

Действующее законодательство практически не регламентирует вопрос о сроках договора аренды ([ст. 610 ГК](#)). [ГК](#) установлен срок только в отношении договора проката.

В соответствии со [ст. 627 ГК](#) договор проката заключается на срок до одного года.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды к договору проката не применяются.

Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за 10 дней.

В остальных случаях срок договора устанавливается соглашением сторон. Если стороны в договоре не определили его срок, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В последнем случае каждая

из сторон вправе в любое время прекратить договорные отношения, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а если объектом договора аренды является недвижимое имущество - за три месяца. При необходимости в этом случае можно оформить передачу через нотариуса соответствующего заявления.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, то договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

4. Стороны договора аренды

Арендатором по договору может быть любое как физическое, так и юридическое лицо.

Арендодателями могут быть: физические лица; юридические лица; Российская Федерация; субъекты Российской Федерации; органы местного самоуправления (органы по управлению имуществом).

В соответствии со [ст. 608](#) ГК право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Так, к примеру, при сдаче в аренду объектов государственной и муниципальной собственности в качестве арендодателей выступают предприятия и учреждения, за вторыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. При этом на сдачу в аренду недвижимого имущества дополнительно требуется согласие собственника. Уполномоченными государственными органами, представляющими интересы собственника, в данном случае являются Росимущество и комитеты по управлению государственным имуществом субъектов Федерации.

5. Арендная плата

Договор аренды может быть исключительно возмездным. Одной из основных обязанностей арендатора является своевременное внесение платы за пользование имуществом (арендной платы). Если имущество передается во временное владение и пользование бесплатно, следует оформлять иной договор - договор безвозмездного пользования имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются соглашением сторон. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах; основные требования к порядку и условиям внесения арендной платы, а также ответственность за несвоевременное ее внесение сформулированы в [ст. 614](#) ГК.

Возможные варианты внесения арендной платы:

- определенные в денежной сумме платежи, вносимые периодически (ежемесячно, ежеквартально и т.п.);
- определенные в денежной сумме платежи, вносимые единовременно;
- установленная доля (в процентном или ином отношении) полученных в результате использования арендованного имущества доходов;
- предоставление арендатором арендодателю определенных услуг (например, безвозмездное пользование каким-либо имуществом, принадлежащим арендатору);
- передача арендатором арендодателю обусловленных договором вещей в собственность или в аренду;
- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества (например, ремонт квартиры);
- сочетание каких-либо из перечисленных способов оплаты;
- иные формы оплаты, установленные соглашением сторон.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год. Вместе с тем стороны могут предусмотреть, что размер арендной платы остается неизменным на весь период действия договора.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования имуществом, предусмотренные договором, или состояние самого имущества существенно ухудшились.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

6. Иные условия договора аренды

Как уже отмечалось, условия, включаемые в договор аренды, отличаются диспозитивностью. Например, в

отношении содержания сданного в аренду имущества закон предусматривает следующее: обязанность по осуществлению капитального ремонта лежит на арендодателе, а текущего ремонта - на арендаторе. Между тем сторонами может быть предусмотрено иное.

Аналогичным образом закон решает вопрос о праве заключения договора аренды на новый срок. По общему правилу арендатор в случае надлежащего выполнения своих обязанностей по договору имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок на прежних условиях. Для реализации этого права он должен до окончания срока действия договора аренды письменно уведомить об этом арендодателя (возможно, путем передачи заявления через нотариуса или иным способом). Однако сторонами в договоре может быть прямо предусмотрено, что по окончании срока действия договор прекращается и преимуществ на заключение нового договора аренды у арендатора не возникает.

Следует помнить, что при заключении договора аренды на новый срок условия договора аренды могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Более жестко регулируются **ГК** вопросы сдачи арендованного имущества в субаренду. Имущество может быть сдано в субаренду только с согласия арендодателя, и иное не может устанавливаться соглашением сторон, а может быть предусмотрено только законодательством.

Одним из особых условий договора является возможность выкупа арендатором арендованного имущества. Договором может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Условие о выкупе арендованного имущества может быть предусмотрено самим договором аренды либо установлено дополнительным соглашением. В практике нередко приходится встречать договоры купли-продажи имущества, оформленные во исполнение ранее заключенных договоров аренды имущества с правом выкупа. Такая практика представляется неправильной. Договор аренды имущества с правом выкупа его арендатором является смешанным договором, т.е. договором, в котором на момент оформления уже содержатся элементы двух договоров - аренды и купли-продажи, поэтому вторично заключать впоследствии договор купли-продажи не требуется. Вполне достаточно составления сторонами договора акта (протокола или иного документа) об исполнении условий договора аренды, ибо надлежащее исполнение сторонами обязательств по договору аренды с правом выкупа, предусматривающему порядок, условия и сроки выкупа, влечет наступление для арендатора права приобретения арендованного имущества.

Договором может быть определена ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, за сдачу в аренду имущества, обремененного правами третьих лиц, а также за неисполнение иных обязанностей, возложенных на него законом или договором.

Так, в соответствии с **п. 1 ст. 612 ГК** арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- 1) потребовать безвозмездного устранения недостатков имущества;
- 2) потребовать соразмерного уменьшения арендной платы;
- 3) потребовать возмещения своих расходов на устранение обнаружившихся недостатков имущества;
- 4) удержать сумму расходов, понесенных им на устранение выявленных недостатков имущества, из арендной платы с предварительным извещением об этом арендодателя;
- 5) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора аренды, или были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества.

Согласно **ст. 613 ГК** при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуты, право залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Как уже отмечалось, на арендодателе лежит обязанность за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Нарушение арендодателем этой обязанности дает арендатору право по своему выбору:

- 1) произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость либо зачесть стоимость ремонта в счет арендной платы;
- 2) потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;
- 3) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В договоре аренды могут быть сформулированы обязанности арендатора, а также ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора. Так, одним из требований

закона является обязанность арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества (ст. 615 ГК). Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

7. Передача имущества в аренду и возврат арендованного имущества

В соответствии со ст. 611 ГК арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы не были переданы, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, то он может потребовать их предоставления или расторжения договора, а также возмещения убытков.

В случае непредоставления арендатору самого имущества, являющегося объектом договора, в указанный в договоре либо разумный срок арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Если за несвоевременный возврат имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Законодательством не предусмотрена обязательность составления каких-либо документов при передаче имущества арендодателем арендатору и возврате этого имущества при прекращении договора аренды. ГК устанавливает только необходимость совершения фактических действий по предоставлению имущества и его возврату. Тем не менее на практике исполнение обязанностей арендодателя по предоставлению арендатору имущества, как правило, оформляется соответствующим передаточным актом или иным документом о передаче. Таким же образом производится и возврат арендованного имущества арендодателю по прекращении договора.

8. Расторжение договора аренды

По общим правилам расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом. Нормами ГК установлены случаи, связанные с нарушением условий договора, при которых договор аренды может быть в судебном порядке расторгнут по требованию одной из сторон.

В соответствии со ст. 619 ГК договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки либо в разумные сроки;
- по другим основаниям, предусмотренным законом.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть им обнаружены во время осмотра имущества;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

§ 2. Особенности нотариального удостоверения

договора аренды

Если договор аренды заключается в отношении имущества, не требующего в силу законодательства государственной регистрации, и сделки с этим имуществом также не подлежат обязательной государственной регистрации, то для нотариального удостоверения такого договора каких бы то ни было документов (правоустанавливающих и иных) не требуется. Объект договора в этом случае может быть охарактеризован со слов участников договора. Однако договоры аренды подобного имущества, как правило, заключаются в простой письменной (либо устной) форме и не удостоверяются у нотариуса. Чаще в нотариальной практике встречаются договоры аренды имущества, которое требует регистрации (транспортные средства) либо права на которое подлежат государственной регистрации (недвижимое имущество). В этом случае нотариус должен проверить принадлежность сдаваемого в аренду имущества по документам, подтверждающим право собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) арендодателя. Правоустанавливающие документы при этом в делах нотариуса не оставляются - он может оставить себе лишь их копии (ксерокопии) либо сделать отметку о проверке соответствующих документов. В отношении недвижимого имущества нотариусу должна быть также представлена справка бюро технической инвентаризации о характеристике арендуемого объекта. Если сдаваемое в аренду физическим лицом недвижимое имущество приобретено им в период брака на совместные средства супругов, то в соответствии с п. 3 ст. 35 СК на сдачу такого имущества в аренду требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга. В этом согласии могут быть оговорены определенные условия, которые супруг считает нужным включить в договор. В последнем случае нотариус должен проверить соблюдение указанных условий. Если собственниками (сособственниками) сдаваемого в аренду имущества являются несовершеннолетние дети, то договор заключается с согласия органов опеки и попечительства. В случаях, когда в нотариальном порядке оформляется договор аренды имущества с правом его выкупа, от арендодателя целесообразно истребовать также справку налогового органа об отсутствии задолженности по налогообложению.

Примерный образец договора аренды

ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ С ПРАВОМ ВЫКУПА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи пятнадцатого года.

Мы, Колосовская Ольга Ивановна, гражданка Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 699977, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, дом 5, кв. 45, именуемая в дальнейшем "арендодатель", с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью "Урал" (свидетельство о государственной регистрации серии 1-ЖЛ N 740, выдано администрацией Октябрьского района г. Екатеринбурга 19.02.1996, индивидуальный номер налогоплательщика 6661870002), юридический адрес которого: г. Екатеринбург, ул. Восточная, дом 12, фактически находящееся в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, дом 19, в лице генерального директора Степанова Николая Анатольевича, действующего на основании устава, зарегистрированного администрацией Октябрьского района г. Екатеринбурга 01.01.1996 за N 387-а, и протокола собрания участников ООО "Каскад" об избрании его на указанную должность от 08.09.2012 N 18-п, именуемое в дальнейшем "арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Арендодатель предоставляет арендатору во владение и пользование жилое помещение - квартиру под номером 9 (девятым), находящуюся в городе Екатеринбурге Свердловской области по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенную на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

3. Квартира сдается в аренду сроком на 3 (три) года с момента подписания сторонами настоящего

договора.

4. Арендная плата за весь период аренды определяется сторонами в 96000 (девяносто шесть тысяч) рублей, уплачиваемых арендатором арендодателю следующим образом: 60000 (шестьдесят тысяч) рублей до подписания настоящего договора перечислены на счет арендодателя N 33876 в акционерном банке "Демидовский" в городе Екатеринбурге.

Оставшаяся сумма в размере 36000 (тридцати шести тысяч) рублей выплачивается арендодателю по 1000 (одной тысяче) рублей ежемесячно, не позднее 10-го числа каждого следующего месяца, путем перечисления на указанный лицевой счет либо наличными деньгами в бухгалтерии арендатора.

5. Эксплуатационные расходы и коммунальные услуги в сумму арендной платы не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

6. Арендодатель обязан:

6.1) не позднее трех дней с момента подписания настоящего договора предоставить квартиру арендатору во владение и пользование с составлением передаточного акта, в котором будет отражено фактическое состояние квартиры на момент его составления. Арендодатель не отвечает за недостатки сданной в аренду квартиры, которые были либо должны были быть обнаружены арендатором при передаче квартиры. В случае непредоставления квартиры в указанный срок арендатор вправе по своему усмотрению истребовать от арендодателя квартиру с возмещением убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением;

6.2) не производить в какой бы то ни было форме отчуждение квартиры до окончания срока действия настоящего договора.

7. Арендатор обязан:

7.1) использовать полученную в аренду квартиру только для проживания в ней граждан;

7.2) содержать квартиру в исправности в соответствии с санитарными и противопожарными правилами, производить за свой счет текущий ремонт, устранять последствия аварий и повреждений, возникших по вине арендатора либо лиц, вселенных им в квартиру, являющуюся предметом настоящего договора;

7.3) не допускать переоборудования или перепланировки квартиры без согласия арендодателя.

8. Указанная квартира переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до истечения его срока при условии внесения арендатором всей обусловленной настоящим договором цены. В последнем случае квартира переходит в собственность арендатора не ранее чем через один год с момента заключения настоящего договора.

9. Исполнение условий настоящего договора подтверждается соответствующим актом, составляемым сторонами не позднее одного месяца со дня наступления у арендатора права требования выполнения **пункта 8** настоящего договора. Подлинность подписей на указанном акте в соответствии с настоящим договором должна быть нотариально засвидетельствована. Названный акт будет служить основанием для передачи квартиры в собственность арендатора и будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях, когда арендатор либо вселенные им в квартиру лица:

10.1) пользуются квартирой с существенным нарушением условий договора;

10.2) существенно ухудшают квартиру;

10.3) арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

11. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в определенный им срок.

12. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора в случаях, когда:

12.1) арендодатель не предоставляет квартиру в пользование арендатора либо создает препятствия пользованию квартирой в нарушение условий настоящего договора;

12.2) переданная арендатору квартира имеет существенные недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении настоящего договора и составлении передаточного акта, при этом не могли и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра квартиры;

12.3) квартира в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

13. В квартире, являющейся объектом настоящего договора, никто не зарегистрирован и не проживает и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования указанной квартирой, не имеется.

14. Арендодателем нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на указанную квартиру. Арендатор с содержанием указанного заявления ознакомлен.

15. Арендодатель ставит арендатора в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении квартиры, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно

вышеуказанной справке Бюро технической инвентаризации г. Екатеринбурга до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

16. Изменение условий настоящего договора или его расторжение может иметь место только по соглашению сторон. По требованию одной стороны договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке в случае нарушения другой стороной условий договора.

17. Договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

19. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает арендатор.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых вместе с подлинными документами, на основании которых он удостоверен, хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

Глава 18. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

§ 1. Понятие и виды договора найма жилого помещения

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК).

Действующее законодательство различает договоры социального (в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования) и коммерческого (в иных разновидностях жилищного фонда) найма жилого помещения.

В нотариальном порядке по желанию сторон оформляются именно договоры коммерческого найма жилых помещений, поэтому имеет смысл рассмотреть требования, предъявляемые к данному виду жилищного найма.

§ 2. Договор коммерческого найма жилого помещения

1. Объект договора коммерческого найма жилого помещения

Объектом договора жилищного найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Это могут быть квартира, жилой дом, комната в квартире или в жилом доме. Пригодность для постоянного проживания в объекте жилищного найма определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, и предполагает возможность пользоваться данным объектом независимо от сезонно-климатических условий, а также соответствие его определенным строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным техническим требованиям, предусмотренным жилищным законодательством.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с использованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в ст. 290 ГК: общими помещениями дома, механическим, санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, обслуживающим более одной квартиры, и т.п.

2. Стороны договора коммерческого найма жилого помещения

Как правило, договор коммерческого найма жилого помещения заключается между физическими лицами.

Юридические лица участвуют в договоре жилищного найма только в качестве наймодателей. В соответствии с п. 2 ст. 671 ГК в случаях, когда жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическим лицам, должен заключаться договор аренды жилого помещения (при возмездном характере договора) либо иной договор, к примеру договор безвозмездного пользования имуществом (при безвозмездности отношений). При этом согласно п. 2 ст. 671 ГК юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан, что необходимо отражать в тексте договора жилищного найма.

Сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным использованием, а также иным использованием жилых помещений, не связанным с проживанием граждан, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК (п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

В соответствии со ст. 677 ГК нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по

пользованию жилым помещением.

3. Форма договора коммерческого найма жилого помещения

В соответствии со [ст. 674](#) ГК договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Как правило, стороны договора ограничиваются при этом простой письменной формой. Вместе с тем договоры коммерческого найма жилых помещений достаточно распространены и в нотариальной практике.

Гражданским законодательством не установлено, что договор найма жилого помещения подлежит государственной регистрации. Вместе с тем в силу самой сущности данного договора в результате его заключения возникает известное ограничение права на объект договора. Более того, это ограничение распространяется и на новых собственников объекта договора в случае его отчуждения.

Согласно [п. 2 ст. 674](#) ГК ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании [ст. 675](#) ГК переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Таким образом, при заключении договора жилищного найма у наймодателя, несомненно, возникает ограничение (обременение) права собственности. В соответствии же с Федеральным [законом](#) о госрегистрации прав ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Представляется, что на основании этого заключенный договор найма жилого помещения подлежит представлению в органы государственной регистрации недвижимости для соответствующей регистрации возникшего ограничения прав на объект договора.

4. Основные условия договора коммерческого найма жилого помещения

Как уже отмечалось, договор найма жилого помещения обязательно является возмездной сделкой. Плата за жилое помещение, сдаваемое в коммерческий наем, устанавливается соглашением сторон. Законом не установлены конкретные виды и способы внесения платы за пользование жилым помещением. Чаще всего плата по договору жилищного найма производится деньгами как в виде периодических платежей, так и в виде определенной твердой денежной суммы, вносимой одновременно. Однако совершенно очевидно, что сторонами договора коммерческого найма жилого помещения могут быть избраны иные способы и формы внесения оплаты. Представляется, что это могут быть, в частности, предоставление нанимателем наймодателю определенных услуг, передача в собственность либо в пользование обусловленных договором вещей, возложение на нанимателя предусмотренных договором затрат на улучшение нанимаемого жилого помещения и т.п. Стороны вправе также использовать сочетание названных форм оплаты либо определить иные формы и порядок оплаты предмета договора.

Срок договора определяется соглашением сторон, однако он не может превышать пять лет. Срок договора жилищного найма к существенным или необходимым условиям договора не относится; если он в договоре не указан, то договор считается заключенным на пять лет ([ст. 683](#) ГК).

Договором могут быть установлены права и обязанности как нанимателя, так и наймодателя.

Так, в основные обязанности наймодателя входит:

- передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания;
- осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- предоставление или обеспечение нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- обеспечение проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении и т.п.

Основными обязанностями нанимателя являются:

- использование жилого помещения только для проживания;
- обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии; наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- своевременное внесение платы за жилое помещение;
- самостоятельное внесение коммунальных платежей, если иное не установлено договором и т.п.

Договором может быть предусмотрена также ответственность нанимателя; при этом следует учитывать, что по общему правилу ([п. 3 ст. 677](#) ГК) наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого

помещения. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все проживающие в жилом помещении несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем.

Особым условием договора жилищного найма является преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если эта обязанность наймодателем не выполнена, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Данная норма не относится к договорам краткосрочного найма, т.е. договорам, заключенным на срок до одного года. Преимущественного права на возобновление договора на новый срок наниматели по таким договорам по общему правилу не имеют, за исключением случаев, когда самим договором краткосрочного найма стороны установили иное.

Отдельные условия договора в силу закона имеют диспозитивный характер (например, проведение в сдаваемом внаем жилом помещении текущего ремонта, обязанность производить который в силу закона возложена на нанимателя (однако сторонами может быть установлено иное)). В договоре могут быть определены также порядок сдачи жилого помещения в поднаем, порядок вселения в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, возможность переустройства и реконструкции жилого помещения и т.п.

§ 3. Особенности нотариального удостоверения договора коммерческого найма жилого помещения

При нотариальном удостоверении по желанию сторон договора коммерческого жилищного найма нотариус для обозрения истребует правоустанавливающий документ о принадлежности сдаваемого внаем жилого помещения и его государственной регистрации. Данные документы проверяются нотариусом и возвращаются собственнику жилого помещения.

Для нотариального удостоверения договора целесообразно истребовать техническую информацию, из содержания которой можно наиболее точно определить и охарактеризовать в договоре сдаваемый внаем объект, дополнительно оценить информацию об отсутствии препятствий к заключению договора (например, наличие несанкционированной перепланировки жилого помещения, самовольно возведенных объектов и т.п.).

При оформлении договора нотариус должен удостовериться также в отсутствии арестов и иных ограничений (обременений) прав собственника. Подтверждением этого является выписка из ЕГРП.

В истребовании справки налогового органа об отсутствии задолженности по налогообложению необходимости нет, поскольку перехода права собственности на жилое помещение при сдаче его внаем не происходит, однако по желанию участников договора указанные сведения могут быть приобщены к материалам дела.

На заключение договоров найма жилых помещений, приобретенных в период брака на совместные средства супругов, целесообразно получить согласие супруга наймодателя. Подобное согласие может не удостоверяться нотариально, так как в соответствии с **п. 3 ст. 35 СК** нотариально удостоверенное согласие супруга требуется лишь в случаях совершения сделок по распоряжению недвижимостью и сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации.

Вместе с тем согласно **п. 1 ст. 35 СК** владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов, поэтому отсутствие такого согласия влечет оспоримость заключенного договора. Согласие супруга наймодателя на сдачу жилого помещения внаем может быть выражено в простой письменной форме.

Если внаем сдается жилое помещение, собственником (сособственником) которого является несовершеннолетний гражданин, на оформление договора требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Примерный образец договора коммерческого найма жилого помещения

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое марта две тысячи пятнадцатого года.

Мы, Никитина Ольга Алексеевна, гражданка Российской Федерации, 12 июня 1969 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 655471, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга

11.09.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, дом N 5, кв. N 76, именуемая в дальнейшем "наймодатель", с одной стороны, и Смольников Николай Борисович, 17 января 1980 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по улице Чайковского, дом N 86/1, квартира N 87, именуемый в дальнейшем "наниматель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Наймодатель предоставляет, а наниматель принимает во временное владение и пользование (наем) жилое помещение - квартиру под номером 9 (девять), находящуюся в городе Екатеринбурге Свердловской области, по ул. Мичурина, в доме N 17, расположенную на втором этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры - 60,7 кв. м, что подтверждается кадастровым паспортом, выданным филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области 10 июля 2014 г. за N 66/301/13-561592.

2. Указанная квартира принадлежит Никитиной О.А. на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 2 сентября 2006 года по реестру N 4572, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.09.2006.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 14.09.2006 за N 66-66-01/150/2006-114.

Кадастровый номер квартиры по свидетельству о государственной регистрации права - 66:01/01:00:986:21:69.

Кадастровый номер по кадастровому паспорту - 66:41:0705006:9668.

3. Сдаваемая внаем квартира находится в состоянии, полностью отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания.

4. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года с момента подписания настоящего договора.

5. Плата за наем квартиры определяется сторонами в 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, уплачиваемых нанимателем наймодателю следующим образом: 12000 (двенадцать тысяч) рублей уплачивается непосредственно при подписании настоящего договора, а оставшаяся сумма в размере 38000 (тридцати восьми тысяч) рублей выплачивается наймодателю периодическими платежами до полной выплаты ежемесячно не позднее 5-го числа каждого месяца в рублевом эквиваленте из расчета 50 долларов США в месяц по курсу ЦБ РФ на момент очередного платежа. Получение указанных сумм наймодатель подтверждает расписками, выдаваемыми им нанимателю.

В размер платы за наем квартиры включены расходы по оплате коммунальных услуг, электроэнергии и содержанию дома.

6. В случае продажи наймодателем указанной квартиры до истечения срока действия настоящего договора настоящий договор сохраняет свою силу без изменения его условий.

7. В соответствии с настоящим договором вместе с нанимателем в передаваемой внаем квартире будет проживать член его семьи - дочь Смольникова Алена Николаевна, гражданка Российской Федерации, 12 июня 2012 года рождения, место рождения: город Екатеринбург, пол - женский, свидетельство о рождении У11-АИ N 587102, выдано отделом ЗАГС Ленинского района г. Екатеринбурга 29.06.2012.

Смольникова А.Н. имеет равные права с нанимателем по пользованию нанимаемой квартирой. Ответственность перед наймодателем за ее действия несет наниматель.

8. Наймодатель вправе:

- производить в любое время по своему усмотрению проверку состояния сданной внаем квартиры;
- требовать от нанимателя соблюдения правил пользования квартирой;
- требовать своевременного внесения нанимателем платы по настоящему договору и освобождения им и членами его семьи квартиры по истечении срока действия настоящего договора;
- потребовать расторжения договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования квартиры не в соответствии с условиями настоящего договора.

9. Наймодатель обязан:

- передать нанимателю квартиру в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, по передаточному акту;
- осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сдаваемая внаем квартира, участвовать в капитальном ремонте дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в квартире;
- не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего договора предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо письменно предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем. Если наймодатель не выполнит этой обязанности, договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях, если при этом сам наниматель не откажется от продления договора.

10. Наниматель вправе:
- производить с письменного согласия наймодателя переустройство и реконструкцию сданной ему внаем квартиры;
- с письменного согласия наймодателя производить вселение в квартиру, являющуюся предметом настоящего договора, своих родственников, не названных в [пункте 7](#) договора;
- с письменного согласия наймодателя сдавать квартиру в поднаем с соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека;
- в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему договору и по истечении его срока требовать заключения с ним договора найма указанного жилого помещения на новый срок преимущественно перед другими лицами на прочих равных условиях;
- в любое время расторгнуть настоящий договор, письменно предупредив об этом наймодателя за три месяца.

11. Наниматель обязан:
- использовать полученную внаем квартиру только для проживания;
- обеспечивать сохранность квартиры и поддерживать ее в надлежащем состоянии;
- своевременно вносить плату за квартиру, обусловленную настоящим договором;
- производить текущий ремонт квартиры;
- в случае повреждения квартиры по собственной вине или вине лиц, вселенных им в квартиру, возместить наймодателю причиненные убытки.

12. В квартире, являющейся предметом настоящего договора, никто не зарегистрирован, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.2015 N 14.

13. Согласие супруги наймодателя - Никитиной Антонины Михайловны на сдачу указанной квартиры внаем получено и нотариально удостоверено нотариусом города Серова Свердловской области Орловой И.И. 11 марта 2015 года по реестру N 2311.

14. Наймодатель ставит нанимателя в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении сдаваемой внаем квартиры. В соответствии с его заявлением до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

15. Передача сдаваемой внаем квартиры наймодателем и принятие ее нанимателем будут осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее пяти дней со дня подписания настоящего договора.

16. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон, а при отсутствии соглашения - в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

17. Содержание [статей 681 - 688](#) Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

18. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает наниматель.

19. Договор подлежит представлению в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации возникающего на его основании ограничения (обременения) права собственности наймодателя на квартиру, являющуюся объектом жилищного найма.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

Глава 19. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ЗАЙМА

§ 1. Общие положения

1. Понятие и форма договора займа

По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодателю такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества ([ст. 807](#) ГК).

В ГК нормы о договоре займа объединены в одну [главу](#) с нормами о кредитном договоре. Это и понятно, поскольку между ними много общего. При этом положения договора займа распространяются на кредитные отношения, если законодательством не установлены для последних особые правила. Между названными договорами есть определенные различия, касающиеся в первую очередь субъектов договора, его предмета и момента, с которого договор считается заключенным.

Договор займа является реальным договором, т.е. считается заключенным с момента передачи денег или вещей, определенных родовыми признаками.

Особенности предоставления займа под проценты заемщику-гражданину в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью, устанавливаются законами.

Форма договора займа определена в [ст. 808 ГК](#): договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда. В случае, когда займодавцем является юридическое лицо, договор займа должен быть заключен в письменной форме независимо от суммы. По желанию сторон договор может быть нотариально удостоверен. Нарушение формы договора не лишает договор юридической силы, но лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки на свидетельские показания.

В подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика, удостоверяющая передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей. Подлинность подписи заемщика на подобной расписке также может быть засвидетельствована нотариально. При этом нотариус не удостоверяет факт передачи и получения денег, а лишь подтверждает, что подпись сделана определенным лицом.

Вместе с тем, свидетельствуя подлинность подписи заемщика на подобной расписке, нотариус должен удостовериться, что ее содержание не противоречит законодательным актам Российской Федерации. В частности, очевидно неправомерно свидетельствование нотариусом подлинности подписи заемщика на расписке, в тексте которой нарушены нормы закона о валюте денежных обязательств.

2. Стороны договора займа

Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении субъектов договора займа: как займодавцем, так и заемщиком могут быть и юридические, и физические лица, а также Российская Федерация и ее субъекты. По кредитному договору заемщиками могут быть также любые лица, но в качестве займодавца могут выступать только банки и иные кредитные организации (за исключением коммерческого кредитования).

В нотариальной практике, как правило, встречаются договоры займа между физическими лицами и значительно реже - договоры, участником которых хотя бы с одной стороны является юридическое лицо.

3. Предмет договора займа

Предметом договора займа могут быть деньги или вещи, определенные родовыми признаками. Предметом кредитного договора являются денежные средства (за исключением товарного кредита).

Наиболее часто предметом договора служат деньги.

Иностранная валюта и валютные ценности могут быть предметом договора займа на территории Российской Федерации с соблюдением правил [ст. ст. 140, 141](#) и [317 ГК \(п. 2 ст. 807 ГК\)](#).

Законным платежным средством на территории Российской Федерации, обязательным к приему по нарицательной стоимости, является рубль. В соответствии со [ст. 317 ГК](#) денежные обязательства, к каковым относится и договор займа, должны быть выражены в рублях.

В соответствии с [Законом РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей"](#) цена на товары (работы, услуги) должна указываться в рублях.

В договоре займа независимо от его субъектного состава может быть предусмотрено, что он подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон. В связи с этим по договоренности стороны могут взять за основу для расчетов, к примеру, курс любого банка, а также установить свой собственный курс соотношения избранной ими валюты и рубля.

Заем денежных средств в иностранной валюте и валютных ценностях должен соответствовать действующему законодательству о валютном регулировании. В соответствии с нормами ныне действующего законодательства заем денежных средств в иностранной валюте может производиться исключительно в безналичном порядке через уполномоченные банки.

Таким образом, договор с предоставлением суммы валютного займа в иных не предусмотренных законом случаях является ничтожной сделкой.

4. Условия договора и порядок возврата суммы займа

В отличие от ранее действовавшего законодательства, предполагавшего безвозмездность договора

займа, в настоящее время договор займа может быть и возмездным, причем независимо от того, кто является стороной договора - юридическое либо физическое лицо. Более того, возмездность - это основной предусмотренный законом вариант договора займа. В соответствии с [п. 1 ст. 809 ГК](#), если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, которые определены договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов договор тем не менее признается возмездным: размер процентов в этом случае определяется существующей в месте жительства (нахождения) займодавца ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

Беспроцентным предполагается лишь такой договор займа (если только в самом договоре не предусмотрено иное), который заключен между гражданами на сумму, не превышающую пятидесятикратного установленного законом минимального размера оплаты труда, и не связан при этом с осуществлением кем-либо из сторон договора предпринимательской деятельности, а также такой договор, предметом которого являются не деньги, а вещи, определенные родовыми признаками ([п. 3 ст. 809 ГК](#)).

Заемщик должен возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок, установленный договором. Срок договора займа действующим законодательством не регламентирован и устанавливается исключительно по соглашению сторон. Договором возможно предусмотреть возврат суммы займа полностью к назначенному сроку либо в рассрочку по частям (например, ежемесячно равными или разными долями; таким же образом ежеквартально; к каким-либо фиксированным датам и т.п.). Кроме того, возможно заключение договоров, срок возврата суммы займа по которым не определен, а также договоров с условием возврата суммы займа по востребованию. В таких случаях сумма займа должна быть возвращена заемщиком в срок, предусмотренный договором. Если договором этот срок не определен, то заем должен быть возвращен заемщиком в течение 30 дней со дня предъявления займодавцем соответствующего требования. Указанное требование может быть оформлено путем передачи заявления через нотариуса либо иным способом.

Сумма беспроцентного займа может быть возвращена заемщиком досрочно, если иное не предусмотрено договором.

Сумма займа, предоставленного под проценты заемщику-гражданину для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, может быть возвращена заемщиком-гражданином досрочно полностью или по частям при условии уведомления об этом займодавца не менее чем за 30 дней до дня такого возврата. Договором займа может быть установлен более короткий срок уведомления займодавца о намерении заемщика возвратить денежные средства досрочно.

Сумма займа, предоставленного под проценты, в иных случаях может быть возвращена досрочно с согласия займодавца.

Если иное не предусмотрено договором займа, сумма займа считается возвращенной в момент передачи ее займодавцу или зачисления соответствующих денежных средств на его банковский счет.

В договоре займа может быть указано место возврата займа. Если оно сторонами договора не определено, то по общим правилам о месте исполнения обязательств местом возврата суммы займа будет являться место жительства (нахождения) займодавца-кредитора.

Договором может быть установлен также конкретный способ его исполнения: выплата суммы наличными деньгами лично займодавцу или его представителю, возврат денег займодавцу почтовым переводом, возврат путем зачисления их на его банковский счет, передачи в депозит нотариуса и т.п.

Договор займа может предусматривать и целевое использование заемных средств (целевой заем). Цель использования суммы займа должна быть сформулирована в договоре. В этом случае стороны в договоре могут определить порядок и способы обеспечения возможности осуществления контроля за расходованием заемных средств на установленные договором цели. Невыполнение заемщиком своей обязанности по целевому использованию средств дает право займодавцу потребовать досрочного возврата суммы и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

5. Последствия нарушения заемщиком договора займа

[Статьей 811 ГК](#) определены последствия нарушения заемщиком договора займа. Если иное не предусмотрено законом или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, наступает ответственность за нарушение денежного обязательства. На невозвращенную сумму займа подлежат уплате проценты за пользование денежными средствами в размере, предусмотренном [п. 1 ст. 395 ГК](#), со дня, когда она должна быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных непосредственно условиями договора.

За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо - в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или

его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

6. Обеспечение исполнения договора займа

Договор займа, как и любое иное обязательство, может быть обеспечен любым из установленных законодательством способов: неустойкой, залогом, поручительством и т.п. При этом допустимо как заключение отдельных договоров (соглашений) об обеспечении исполнения договора займа, так и объединение их с договором займа.

Законодательством предусмотрены последствия утраты обеспечения обязательств должника.

В соответствии со [ст. 813](#) ГК при невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа обязанностей по обеспечению возврата суммы займа, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает, займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

§ 2. Особенности нотариального удостоверения договора займа

При нотариальном удостоверении договора займа не требуется доказательств принадлежности денежных средств займодавцу.

В соответствии со [ст. 812](#) ГК заемщик вправе оспаривать договор займа по его безденежности, доказывая, что деньги или другие вещи в действительности не получены им от займодавца или получены в меньшем количестве, чем указано в договоре.

Если договор займа должен быть совершен в письменной форме, его оспаривание по безденежности путем свидетельских показаний не допускается, за исключением случаев, когда договор был заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя заемщика с займодавцем или стечения тяжелых обстоятельств.

Если в процессе оспаривания заемщиком договора займа по его безденежности будет установлено, что деньги или другие вещи в действительности не были получены от займодавца, то договор займа считается незаключенным. Когда деньги или вещи в действительности получены заемщиком от займодавца в меньшем количестве, чем указано в договоре, договор считается заключенным на это количество денег или вещей.

Учитывая требования указанной [статьи](#), а также то, что договор займа является реальным договором, целесообразно, чтобы перед подписью заемщика он делал собственноручную запись, что деньги в сумме, названной в договоре, он получил. Эта запись будет дополнительно свидетельствовать о том, что договор не является безденежным.

Некоторые нотариусы отказывают свидетельствовать подлинность подписи займодавца либо заемщика на расписках, полагая, что они несут характер сделки.

Вместе с тем согласно [п. 2 ст. 808](#) ГК в подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей. Выдача такой расписки может быть произведена независимо от формы, в которой заключен договор.

Текст расписки должен быть составлен таким образом, чтобы она носила не характер договора, а только характер констатации определенного факта.

Выдачей расписки может сопровождаться также исполнение договора займа. В этом случае расписка выдается займодавцем и свидетельствует о том, что обязательства заемщиком выполнены в полном объеме и претензий займодавца к заемщику не имеется.

Примерные образцы договора займа и расписок

ДОГОВОР ЗАЙМА ДЕНЕГ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Мы, Светлова Марина Владимировна, 17 января 1958 года рождения, проживающая в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. 91 (паспорт серии 111-АИ, N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска

20.02.1974), именуемая в дальнейшем "займодавец", с одной стороны, и

Котов Александр Леонидович, гражданин Российской Федерации, 23 ноября 1965 года рождения, место рождения: город Москва, пол - мужской, паспорт 6503 038523, выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 17.05.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме 84, кв. 15, именуемый в дальнейшем "заемщик", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Займодавец передает заемщику в собственность деньги в сумме 35000 (тридцати пяти тысяч) рублей, что эквивалентно 1000 (одной тысяче) долларов США по курсу Центрального банка РФ на момент подписания договора, сроком до десятого сентября две тысячи семнадцатого года, а заемщик обязуется возвратить в обусловленный срок сумму денег в рублевом эквиваленте 1000 (одной тысяче) долларов США по курсу ЦБ РФ на день возврата долга.

2. Возврат занятой суммы денег должен быть произведен в городе Екатеринбурге.

3. Заемщик вправе возвратить, а займодавец обязан принять занятую сумму денег полностью или по частям и до истечения указанного в настоящем договоре срока.

4. В случае невозврата заемщиком долга к указанному в договоре сроку займодавец вправе предъявить настоящий договор к взысканию.

5. Содержание [статей 317, 807 - 812](#) Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено.

6. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает заемщик.

7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Поповой Т.Л. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

ДОГОВОР ЗАЙМА ДЕНЕГ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Мы, Соболева Елена Аркадьевна, 17 февраля 1934 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6501 026543, выдан Чкаловским РУВД города Екатеринбурга 26.05.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лесная, дом N 21 (паспорт серии 111-АИ, N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974), именуемая в дальнейшем "займодавец", с одной стороны, и

Мирошниченко Анатолий Иванович, гражданин Российской Федерации, 23 ноября 1965 года рождения, место рождения: город Москва, пол - мужской, паспорт 6503 038523, выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 17.05.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме 84, кв. 15, именуемый в дальнейшем "заемщик", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Займодавец передает заемщику в собственность деньги в сумме 120000 (ста двадцати тысяч) рублей, а заемщик обязуется возвратить указанную сумму в обусловленные в [пункте 3](#) настоящего договора сроки.

2. За предоставление займа заемщик выплачивает займодавцу 10 (десять) процентов от суммы займа.

3. Возврат занятой суммы денег производится следующим образом: 30000 (тридцать тысяч) рублей - до десятого июня две тысячи пятнадцатого года, оставшаяся сумма - ежемесячно по 10000 (десять тысяч) рублей не позднее 1-го числа каждого следующего месяца. Последний платеж по настоящему договору и уплата процентов по нему должны быть произведены не позднее десятого марта две тысячи шестнадцатого года.

4. Заемщик вправе до истечения указанного в настоящем договоре срока возвратить занятую сумму денег в полном объеме, уплатив при этом проценты за предоставление займа со снижением их размера, указанного в [пункте 2](#) настоящего договора, пропорционально фактическому сроку пользования займом. Займодавец обязан принять данный платеж.

5. В случае нарушения сроков возврата займа, предусмотренных [пунктом 3](#) настоящего договора, заемщик уплачивает займодавцу неустойку из расчета 0,5% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки платежа. В случае несвоевременной уплаты процентов за предоставленный заем заемщик уплачивает неустойку в размере 20% от суммы неуплаченных процентов за каждый день просрочки платежа.

6. Платежи по настоящему договору должны быть произведены в городе Екатеринбурге.

7. По желанию займодавца права по настоящему договору могут быть переданы третьим лицам при условии обязательного уведомления заемщика в течение 10 дней с момента передачи прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. В случае возникновения между сторонами спора он подлежит урегулированию путем непосредственных переговоров заемщика и займодавца. Если спор между сторонами не будет урегулирован, то он разрешается в судебном порядке.

9. Содержание [статей 807 - 812](#) Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено.

10. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает заемщик.

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Королевой А.А. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ СУММЫ ЗАЙМА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Иванов Сергей Александрович, гражданин Российской Федерации, 23 ноября 1965 года рождения, место рождения: город Москва, пол - мужской, паспорт 6503 038523, выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 17.05.2002, проживающий в городе Екатеринбурге, по ул. Малышева, в доме 84, кв. 15, получил от Афанасьевой Елены Константиновны по договору займа денежную сумму 20000 (двадцать тысяч) рублей при условии возврата ее к двадцатому апреля две тысячи шестнадцатого года.

Подпись заемщика:

РАСПИСКА В ВОЗВРАТЕ СУММЫ ЗАЙМА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Афанасьева Елена Константиновна, 17 февраля 1934 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - женский, паспорт 6501 026543, выдан Чкаловским РУВД города Екатеринбурга 26.05.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лесная, дом N 21, получила от Иванова Сергея Александровича денежную сумму 20000 (двадцать тысяч) рублей, ранее данную ему мною по договору займа от 20 апреля 2013 года. Претензий к Иванову С.А. не имею.

Подпись займодавца:

Глава 20. СВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЕ ВЕРНОСТИ КОПИЙ И ВЫПИСОК ИЗ НИХ

§ 1. Свидетельствование верности копий документов и выписок из них <1>

<1> См. об удостоверении равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и наоборот [§ 8, 9 гл. 6](#) "Настольной книги".

В соответствии со [ст. 77](#) Основ нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из документов, выданных органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами.

Верность выписки может быть засвидетельствована только тогда, когда в документе, из которого делается выписка, содержатся решения нескольких отдельных не связанных между собой вопросов. Выписка должна воспроизводить полный текст части документа по определенному вопросу.

Свидетельствуя верность копий документов и выписок из них, нотариус не подтверждает законность содержания документа, соответствие изложенных в нем фактов действительности, личность, дееспособность и полномочия подписавших его лиц, правоспособность юридического лица, от которого исходит документ.

Практика применения [ст. 77](#) Основ, изложенной в новой редакции, породила расхождение во мнениях относительно понятия "документ". Особенно это касается свидетельствования верности копий документов, выданных гражданами, ибо любая бумага, исходящая от органов государственной власти и органов местного самоуправления, содержащая официальную информацию, несомненно, является документом в юридическом смысле этого слова. Документы органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также юридических лиц имеют определенные необходимые реквизиты: штампы, печати, подписи уполномоченных лиц и т.п. В документах, выданных физическими лицами, такие реквизиты отсутствуют.

К сожалению, [Основы](#), отменив элементарные требования к свидетельствованию верности копий

документов, не ввели легальное понятие термина "документ", с которого возможно (либо невозможно) **нотариальное** свидетельствование верности копии. В связи с этим не остается ничего иного, как прибегнуть к общему лексическому толкованию этого слова.

Так, практически во всех словарях (толковых, энциклопедических, бизнес-словарях) содержится следующее определение слова "документ": документ - это деловая бумага, служащая подтверждением какого-либо факта или права на что-нибудь.

Полагаем, что при **нотариальном** свидетельствовании верности копий документов, выданных гражданами и изложенных на материальном носителе, следует руководствоваться хотя бы общепринятым понятием о документе: в нем должна содержаться информация, имеющая юридическое значение.

Так, по нашему мнению, не следует нотариально свидетельствовать верность копий с различного рода массовой печатной продукции (листовок, реклам, календарей, газет, журналов, книг и т.п.), а также картин, репродукций и др. В юридическом смысле они не являются документами, так как не исходят от субъектов, перечисленных в [ст. 77 Основ](#).

Что касается различного рода расписок (например, расписки в получении денежных средств по договору займа, расписки об отсутствии претензий по исполненным обязательствам и т.п.), полагаем, что копии с таких документов, выданных и подписанных физическим лицом, могут быть нотариально засвидетельствованы, ибо эти документы фиксируют определенный факт, событие, обстоятельство, которые имеют правовое значение в настоящее время либо могут приобрести его с течением времени. При этом с просьбой о свидетельствовании верности копии подобного документа или выписки из него вправе обратиться как владелец документа, так и по его просьбе любое другое лицо.

Поскольку специальные правила о свидетельствовании верности копий с документов в настоящее время в [Основах](#) отсутствуют, не вызывает сомнения, что нотариусы должны применять при совершении этого нотариального действия общие правила совершения нотариальных действий.

Так, в соответствии со [ст. 48 Основ](#) нотариус отказывает в совершении нотариального действия, если совершение такого действия противоречит закону, а также если документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства.

Свидетельствование верности копий документов и выписок из них, как и совершение любого нотариального действия, производится в случае, если эти документы не противоречат законодательству РФ. Так, не может быть засвидетельствована, например, верность копии документа, содержащего сведения, не подлежащие разглашению в силу секретности или прямого запрета к разглашению, задевающие честь и достоинство гражданина, деловую репутацию.

Согласно [ст. 45 Основ](#) при свидетельствовании верности копий документов и выписок из них должны соблюдаться также общие требования к документам, представляемым для совершения нотариальных действий:

- нотариусы не принимают для совершения нотариальных действий документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом;

- в документе, объем которого превышает один лист, листы должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены подписью лица, выдавшего документ (для юридических лиц дополнительно скреплены печатью).

Допускается ли свидетельствование копий документов, имеющих факсимильную подпись?

Согласно [ст. 77 Основ](#) нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из них при условии, что эти документы не противоречат законодательным актам Российской Федерации.

Использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифрового либо иного аналога собственноручной подписи предусмотрено ГК лишь при совершении сделок ([п. 2 ст. 160](#)). При этом ГК установил, что факсимильная подпись допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. В связи с этим при отсутствии в документе соглашения сторон о том, что при совершении сделки возможно использование факсимильной подписи, нотариус свидетельствовать верность копий такого документа не вправе.

Можно ли засвидетельствовать верность выписки из паспорта?

Основные условия свидетельствования верности выписки из документа определены [частью второй ст. 77 Основ](#): верность выписки может быть засвидетельствована, когда в документе, из которого делается выписка, содержатся решения нескольких отдельных не связанных между собой вопросов. Выписка должна воспроизводить полный текст части документа по определенному вопросу.

Существует мнение, что свидетельствовать верность выписки из паспорта нельзя, что можно засвидетельствовать только верность копии всего этого документа, поскольку он в полном объеме, со всей содержащейся в нем информацией является документом, удостоверяющим личность гражданина.

По нашему мнению, никаких нормативных препятствий в свидетельствовании верности выписки из паспорта не имеется. В паспорте гражданина содержатся не связанные между собой сведения: информация о регистрации брака (о расторжении брака), о наличии несовершеннолетних детей, о регистрации по месту жительства, по желанию - сведения о группе крови и иная информация. Например, гражданину необходимо

представить в какую-либо организацию только содержащиеся в паспорте сведения о регистрации его по месту жительства. Для свидетельствования верности названной выписки следует вначале включить в ее текст полное содержание первой страницы паспорта с указанием названия документа, фамилии, имени и отчества его владельца, даты и места его рождения, даты и места выдачи паспорта, его реквизитов, а затем отразить содержание сведений о регистрации владельца паспорта по месту его жительства в соответствии с имеющимся в документе штампом.

По аналогии нотариусы свидетельствуют верность выписки из трудовой книжки, когда интерес для гражданина представляет только одна или несколько записей о стаже его работы на конкретной занимаемой должности.

Копии можно изготовить путем механического воспроизведения текста документа на печатной машинке, компьютере, путем переписывания от руки. Данный способ изготовления копий является достаточно архаичным и в последние годы все реже используется в нотариальной практике. При свидетельствовании верности копии, изготовленной таким способом, нотариус должен проверить соответствие копии подлиннику, вместо подписи должностного лица и печати поставить соответствующие штампы ("подпись" и "печать"), а также прочеркнуть незаполненные и другие свободные места на копии.

Основным способом изготовления копий документов в настоящее время является ксерокопирование. Это современный способ фиксации копий подлинных документов, обеспечивающий их точное соответствие оригиналу. Специальных образцов удостоверительных надписей, утвержденных [Приказом](#) Министерства юстиции РФ от 10 апреля 2002 г. N 99 "Об утверждении Форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах" (далее - Приказ Минюста России N 99), не имеется. Удостоверительные надписи для свидетельствования верности ксерокопии (фотокопии) выполняются по [форме N 51](#) без указания способа, каким выполнена копия документа.

Следует отметить, что удостоверительная надпись о свидетельствовании верности копии документа в настоящее время изменена. По сути, удостоверительная надпись воспроизводит [часть третью ст. 77 Основ](#).

Чтобы не создавать у физических лиц, обратившихся к нотариусу за свидетельствованием верности указанных копий документов, а также у третьих лиц, которым такие копии могут быть представлены, иллюзий беспорочности документа, такое изменение весьма целесообразно.

Однако при свидетельствовании верности копий документов, выданных самим нотариусом (например, выдано свидетельство о праве на наследство и засвидетельствована верность копии этого свидетельства), новая удостоверительная надпись выглядит достаточно нелепо. Выдавая правоподтверждающий документ на имущество, свидетельствуя верность его же копии, нотариус разъясняет, что не подтверждает законности выданного им самим документа? Безусловно, это нонсенс, абсурд. При свидетельствовании верности копий документов следовало бы установить две формы удостоверительных надписей: для документов, выдаваемых самим нотариусом, и для документов, выдаваемых другими лицами.

В каких случаях верность копии документов обязательно должна быть нотариально засвидетельствована?

Обращение к нотариусу за свидетельствованием копии может носить обязательный либо факультативный характер. Действующее законодательство содержит отдельные нормы, содержащие указание на обязательное нотариальное свидетельствование верности копий документов, представляемых в те или иные организации. Какой-либо исчерпывающий перечень таких документов привести невозможно, так как, помимо законов, названное требование содержится также и в подзаконных нормативных актах, в том числе ведомственных инструкциях, рекомендациях, указаниях.

В качестве примеров обязательного нотариального свидетельствования верности копий можно привести следующие случаи:

- в случае если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в ЕГРП заявителем представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, нотариально засвидетельствованная копия такого договора ([ст. 10](#) Федерального закона об ипотеке);

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество, вносимое в качестве вклада или приобретаемое по иным основаниям и включаемое в состав общего имущества товарищей, осуществляется на основании заявления уполномоченного управляющего товарища, полномочия которого проверяются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем предъявления нотариально засвидетельствованных копий договора инвестиционного товарищества и соглашений (договоров), в соответствии с которыми в договор инвестиционного товарищества были внесены изменения до момента предъявления данного договора в указанный орган ([ст. 10](#) Федерального закона об инвестиционном товариществе);

- для включения сведений о некоммерческой организации в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков некоммерческая организация представляет в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций

оценщиков, засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов (ст. 23 Федерального закона об оценочной деятельности);

- для регистрации инициативной агитационной группы, созданной политической партией, уполномоченный представитель инициативной агитационной группы представляет в Центральную избирательную комиссию РФ нотариально удостоверенную копию устава политической партии (п. 7 ст. 61 Федерального конституционного закона от 28 июня 2004 г. N 5-ФКЗ "О референдуме Российской Федерации") и некоторые другие.

В соответствии со ст. 79 Основ нотариусы свидетельствуют также верность копии с копии документа. Верность копии с копии документа свидетельствуется нотариусом при условии, если верность копии документа засвидетельствована нотариально или в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке.

§ 2. Свидетельствование подлинности подписи на документе

В настоящее время условия свидетельствования подлинности подписи на документе сформулированы в ст. 80 Основ. Свидетельствуя подлинность подписи, нотариус удостоверяет, что подпись на документе сделана определенным лицом, но не удостоверяет фактов, изложенных в документе.

Как видно, новая формулировка статьи существенно отличается от действовавшей до 1 февраля 2014 г. Согласно ст. 80 Основ в предыдущей редакции нотариус свидетельствовал подлинность подписи на документе, содержание которого не противоречит законодательным актам Российской Федерации.

Возможно ли засвидетельствовать подлинность подписи лица на документе, носящем характер сделки? Запрета в законодательстве о нотариате по этому поводу не содержится. Вместе с тем, по нашему мнению, свидетельствование подлинности подписи представляет собой отдельный вид нотариальных действий, названный в ст. 35 Основ. При свидетельствовании подлинности подписи лица на документе, носящем характер сделки, происходит подмена одного вида нотариального действия другим, что противоречит ст. 35 Основ. Совершение отдельных видов нотариальных действий регламентировано разными нормами Основ. В частности, при свидетельствовании подлинности подписи на документе нотариус не удостоверяет факты, изложенные в документе. При удостоверении же сделок нотариус такие факты удостоверяет, более того, прежде чем удостоверить их, он обязан проверить их бесспорность и достоверность. Например, договоры об отчуждении и о залоге имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены только при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество (ст. 55 Основ). При удостоверении договоров об отчуждении недвижимого имущества нотариус обязан проверить наличие всех существенных условий договора, в частности удостовериться в соблюдении правил ст. ст. 37, 250, 292, 558 ГК, а также ст. 35 СК. Если проект сделки представлен самими участниками сделки, нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Свидетельствование одной лишь подлинности подписи на таком договоре противоречило бы требованиям законодательства и извращало суть нотариальной деятельности.

В практике нотариусам достаточно часто приходится свидетельствовать подлинность подписи гражданина на передаточном распоряжении при переходе права собственности на ценные бумаги.

В соответствии с ч. 9 ст. 29 Федерального закона от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон о рынке ценных бумаг) подлинность подписи физических лиц на документах о переходе прав на ценные бумаги и прав, закрепленных ценными бумагами (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ), может быть заверена нотариально или профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Форма распоряжения о передаче ценных бумаг и указываемые в нем сведения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Практика показывает, что для свидетельствования подлинности подписи нотариусу представляются передаточные распоряжения самых различных форм и вариантов. Действительно, на некоторых распоряжениях засвидетельствовать подлинность подписи гражданина было бы неправомерно ввиду того, что они являются, по сути, изложением сделки.

Однако из содержания Федерального закона о рынке ценных бумаг, регулирующего порядок обращения ценных бумаг, вовсе не следует, что передаточное распоряжение должно содержать изложение сделки. Направленность передаточного распоряжения иная. Передаточное распоряжение является документом, подтверждающим волеизъявление собственника о перерегистрации с зарегистрированного лица, передающего ценные бумаги, на лицо, на счет которого должны быть зачислены ценные бумаги. Распоряжение такого рода не носит характер сделки. Основанием для перехода права собственности является договор отчуждения, наследование. Это основание должно быть обязательно указано в передаточном распоряжении, однако лишь как констатация факта уже совершенной сделки. Само же передаточное распоряжение собственника ценных

бумаг не является основанием для перехода права собственности. Свидетельствование подлинности подписи лица на распоряжении, не носящем характер сделки, допустимо и не противоречит нотариальному законодательству.

В каких случаях подлинность подписи гражданина обязательно должна быть засвидетельствована нотариально?

Действующее законодательство содержит относительно немного норм, содержащих указание на обязательное нотариальное свидетельствование подлинности подписи граждан на документах, представляемых в те или иные организации. Какого-либо исчерпывающего перечня таких ситуаций и таких документов привести, разумеется, невозможно, так как, помимо законов, требования об обязательном нотариальном свидетельствовании подлинности подписи содержатся также и в подзаконных нормативных актах, в том числе ведомственных инструкциях, рекомендациях, указаниях. Остановимся на документах, наиболее распространенных в нотариальной практике.

Обязательному нотариальному засвидетельствованию подлежит подлинность подписи рукоприкладчика, если гражданин, являющийся участником какой-либо сделки, не может подписать ее собственноручно. В соответствии с [п. 3 ст. 160](#) ГК если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно.

В соответствии с [п. 1 ст. 1153](#) ГК принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство. Если заявление наследника передается нотариусу другим лицом или пересылается по почте, подпись наследника на заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом, должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия, а также лицом, уполномоченным удостоверявать доверенности.

В случае, когда заявление об отказе от наследства подается нотариусу не самим наследником, а другим лицом или пересылается по почте, подпись наследника на таком заявлении должна быть засвидетельствована в аналогичном порядке ([п. 2 ст. 1159](#) ГК).

В соответствии с [п. 1.2 ст. 9](#) Федерального закона о государственной регистрации юридических лиц заявление, представляемое в регистрирующий орган, удостоверяется подписью уполномоченного лица (заявителя), подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством РФ данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии).

Несколько видов заявлений, подлинность подписи на которых подлежит обязательному нотариальному засвидетельствованию, названы Федеральным [законом](#) об актах гражданского состояния.

Во-первых, согласно [ст. 26](#) Федерального закона об актах гражданского состояния лица, вступающие в брак, подают в орган записи актов гражданского состояния совместное заявление о заключении брака в письменной форме лично или направляют указанное заявление в форме электронного документа через единый портал государственных и муниципальных услуг. Указанное заявление может быть подано через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр).

В совместном заявлении должны быть подтверждены взаимное добровольное согласие на заключение брака, а также отсутствие обстоятельств, препятствующих заключению брака. В совместном заявлении о заключении брака также должны быть указаны следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, возраст на день государственной регистрации заключения брака, гражданство, семейное положение до вступления в настоящий брак (в браке не состоял, разведен, вдов), место жительства каждого из лиц, вступающих в брак;

- национальность, образование и при наличии у данных лиц общих детей, не достигших совершеннолетия, их количество (указываются по желанию лиц, вступающих в брак);

- фамилии, которые избирают лица, вступающие в брак;

- реквизиты документов, удостоверяющих личности вступающих в брак.

Лица, вступающие в брак, подписывают совместное заявление о заключении брака и указывают дату его составления.

Одновременно с подачей совместного заявления о заключении брака необходимо предъявить:

- документы, удостоверяющие личности вступающих в брак;

- документ, подтверждающий прекращение предыдущего брака в случае, если лицо (лица) состояло в браке ранее. В случае если государственная регистрация расторжения предыдущего брака производилась органом записи актов гражданского состояния, в который было подано заявление о заключении брака,

предъявление документа, подтверждающего прекращение предыдущего брака, не требуется и орган записи актов гражданского состояния на основании сведений, изложенных заявителем в заявлении, устанавливает факт прекращения предыдущего брака на основании имеющейся записи акта о расторжении брака. В этом случае лицо (лица), вступающее в брак, вправе предъявить документ, подтверждающий прекращение предыдущего брака, по собственной инициативе;

- разрешение на вступление в брак до достижения брачного возраста в случае, если лицо (лица), вступающее в брак, является несовершеннолетним.

В случае если одно из лиц, вступающих в брак, не имеет возможности явиться в орган записи актов гражданского состояния или в многофункциональный центр для подачи совместного заявления, волеизъявление лиц, вступающих в брак, может быть оформлено отдельными заявлениями о заключении брака. Подпись такого заявления лица должна быть нотариально удостоверена, за исключением случая, если заявление направлено через единый портал государственных и муниципальных услуг. К нотариально удостоверенной подписи лица, совершенной на заявлении о заключении брака, приравнивается удостоверенная начальником места содержания под стражей или начальником исправительного учреждения подпись подозреваемого или обвиняемого, содержащегося под стражей, либо осужденного, отбывающего наказание в исправительном учреждении.

Во-вторых, согласно [ст. ст. 31 и 33](#) Федерального закона об актах гражданского состояния одним из оснований для государственной регистрации расторжения брака является совместное заявление о расторжении брака супругов, не имеющих общих детей, не достигших совершеннолетия.

Супруги, желающие расторгнуть брак, подают совместное заявление о расторжении брака в письменной форме лично или направляют указанное заявление в форме электронного документа через единый портал государственных и муниципальных услуг в орган записи актов гражданского состояния. Указанное заявление может быть подано через многофункциональный центр.

В совместном заявлении о расторжении брака супруги должны подтвердить взаимное согласие на расторжение брака и отсутствие у них общих детей, не достигших совершеннолетия. В совместном заявлении о расторжении брака также должны быть указаны следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, место жительства каждого из супругов;

- национальность, образование, первый или повторный брак (указываются по желанию каждого из супругов);

- реквизиты записи акта о заключении брака;
- фамилии, которые избирает каждый из супругов при расторжении брака;
- реквизиты документов, удостоверяющих личности супругов.

Супруги, желающие расторгнуть брак, подписывают совместное заявление и указывают дату его составления.

В случае если один из супругов, желающих расторгнуть брак, не имеет возможности явиться в орган записи актов гражданского состояния или в многофункциональный центр для подачи заявления, волеизъявление супругов может быть оформлено отдельными заявлениями о расторжении брака. Подпись такого заявления супруга должна быть нотариально удостоверена, за исключением случая, если заявление направлено через единый портал государственных и муниципальных услуг. К нотариально удостоверенной подписи супруга, совершенной на заявлении о расторжении брака, приравнивается удостоверенная начальником места содержания под стражей или начальником исправительного учреждения подпись подозреваемого или обвиняемого, содержащегося под стражей, либо осужденного, отбывающего наказание в исправительном учреждении.

В-третьих, основанием для государственной регистрации установления отцовства является совместное заявление об установлении отцовства отца и матери ребенка, не состоящих между собой в браке на момент рождения ребенка ([ст. 48](#) Федерального закона об актах гражданского состояния). Совместное заявление об установлении отцовства может быть подано при государственной регистрации рождения ребенка, а также после государственной регистрации рождения ребенка.

В случае если имеются основания предполагать, что подача совместного заявления об установлении отцовства после рождения ребенка может оказаться невозможной или затруднительной, будущие отец и мать ребенка, не состоящие между собой в браке на момент рождения ребенка, могут подать такое заявление во время беременности матери. При наличии такого заявления государственная регистрация установления отцовства производится одновременно с государственной регистрацией рождения ребенка и новое заявление не требуется, если до государственной регистрации рождения ребенка ранее поданное заявление не было отозвано отцом или матерью.

В совместном заявлении об установлении отцовства должны быть подтверждены признание отцовства лицом, не состоящим в браке с матерью ребенка, и согласие матери на установление отцовства. В данном заявлении также должны быть указаны следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, национальность (указывается по желанию

заявителя), место жительства лица, признающего себя отцом ребенка;
- фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения ребенка, а также реквизиты записи акта о его рождении (при установлении отцовства после государственной регистрации рождения ребенка);
- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, национальность (указывается по желанию заявителя), место жительства матери ребенка;
- реквизиты записи акта о заключении брака (в случае вступления матери ребенка в брак с его отцом после рождения ребенка);
- фамилия, имя, отчество ребенка после установления отцовства;
- реквизиты документов, удостоверяющих личности отца и матери ребенка.

Заявители подписывают совместное заявление об установлении отцовства и указывают дату его составления.

В таком заявлении, поданном до рождения ребенка, подтверждается соглашение родителей будущего ребенка на присвоение ему фамилии отца или матери и имени (в зависимости от пола рожденного ребенка).

При установлении отцовства после рождения ребенка одновременно с совместным заявлением об установлении отцовства представляется свидетельство о рождении ребенка, а в случае подачи такого заявления до рождения ребенка - документ, подтверждающий беременность матери, выданный медицинской организацией или частнопрактикующим врачом.

В соответствии с [п. 5 ст. 50](#) Федерального закона об актах гражданского состояния в случае, если отец или мать ребенка не имеют возможности лично подать упомянутое заявление, их волеизъявление может быть оформлено отдельными заявлениями об установлении отцовства. Подпись лица, не имеющего возможности присутствовать при подаче такого заявления, должна быть нотариально удостоверена.

Государственная регистрация установления отцовства производится органом записи актов гражданского состояния по месту жительства отца или матери ребенка, не состоящих между собой в браке на момент рождения ребенка, либо по месту государственной регистрации рождения ребенка.

При рассмотрении вопросов о гражданстве также имеется ряд документов, подлинность подписи гражданина на которых должна быть нотариально засвидетельствована.

В соответствии со [ст. 32](#) Федерального закона от 31 мая 2002 г. N 62-ФЗ "О гражданстве Российской Федерации" (далее - Федеральный закон о гражданстве) заявление по вопросам гражданства Российской Федерации подается по месту жительства заявителя:

1) лицом, проживающим на территории Российской Федерации, - в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции;

2) лицом, проживающим за пределами Российской Федерации и не имеющим места жительства на территории Российской Федерации, - в дипломатическое представительство или консульское учреждение Российской Федерации, находящиеся за пределами Российской Федерации.

По общему правилу заявление подается заявителем лично.

В случае если заявитель не может лично подать заявление в связи с обстоятельствами, имеющими исключительный характер и подтвержденными документально, заявление и необходимые документы могут быть переданы для рассмотрения через другое лицо либо направлены по почте. В этом случае подлинность подписи лица, подписавшего заявление, и соответствие копии документа, прилагаемого к заявлению, его подлиннику удостоверяются нотариальными записями.

Согласно [ст. 33](#) Федерального закона о гражданстве заявление по вопросам гражданства Российской Федерации составляется письменно по установленной форме. Личная подпись заявителя удостоверяется принявшим заявление уполномоченным на то должностным лицом полномочного органа, ведающего делами о гражданстве Российской Федерации.

В случае если заявитель не может подписать заявление в силу неграмотности или физических недостатков, заявление по его просьбе подписывается другим лицом, подлинность подписи этого лица удостоверяется нотариальной записью. За пределами Российской Федерации такая запись вносится в заявление уполномоченным на то должностным лицом дипломатического представительства или консульского учреждения Российской Федерации, находящимся за пределами Российской Федерации.

Согласие заинтересованных лиц на приобретение или прекращение гражданства Российской Федерации в предусмотренных Федеральным [законом](#) о гражданстве случаях дается в письменном виде, подлинность подписей указанных лиц также удостоверяется нотариальными записями. Подлинность подписей лиц, проживающих за пределами Российской Федерации, удостоверяется уполномоченными на то должностными лицами дипломатических представительств или консульских учреждений Российской Федерации, находящимся за пределами Российской Федерации.

Несмотря на необычное для нотариата использование терминологии (нотариальные записи) речь в упомянутых нормах идет о свидетельствовании подлинности подписи на заявлениях.

Процедура проведения выборов Президента РФ также предполагает определенные требования к

документообороту выборов. На отдельных документах подлинность подписи лиц, от которых исходят эти документы, должна быть засвидетельствована нотариально. Так, при самовыдвижении кандидата на должность Президента РФ одним из необходимых для регистрации кандидата документов является нотариально удостоверенный протокол регистрации членов группы избирателей при проведении собрания в поддержку самовыдвижения кандидата. В случае отсутствия в населенном пункте нотариуса протокол может быть удостоверен должностным лицом исполнительного органа государственной власти, должностным лицом органа местного самоуправления, который уполномочен совершать нотариальные действия. Подпись каждого члена группы избирателей должна быть удостоверена нотариально (Федеральный закон от 10 января 2003 г. N 19-ФЗ "О выборах Президента Российской Федерации" (с последующими изменениями)).

Ходатайство и иные предусмотренные законом документы кандидат обязан представить в Центральную избирательную комиссию РФ лично, за исключением случаев, когда он болен, находится в местах содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых (при этом подлинность подписи кандидата на заявлении должна быть нотариально удостоверена либо письменно заверена администрацией стационарного лечебно-профилактического учреждения, в котором кандидат находится на излечении, администрацией учреждения, в котором он содержится под стражей в качестве подозреваемого или обвиняемого).

Каковы особенности свидетельствования нотариусом подлинности лиц, наделенных должностными полномочиями?

В соответствии с п. 38 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации (утв. Приказом Минюста России от 15 марта 2000 г. N 91) (далее - Методические рекомендации) при свидетельствовании в соответствии со ст. 80 Основ подлинности подписей должностных лиц организаций нотариус устанавливает личность должностных лиц и их полномочия на право подписи.

В подтверждение полномочий нотариусу представляются, в частности, приказ о назначении или протокол об избрании (о назначении) должностного лица; устав (положение) или иной учредительный документ организации, утвержденный в установленном порядке; свидетельство о регистрации юридического лица; в необходимых случаях - доверенность или иной документ о наделении должностного лица соответствующими полномочиями.

Указанное правило, предписывающее необходимость представления в необходимых случаях доверенности о наделении должностного лица соответствующими полномочиями, породило существующее заблуждение о том, что руководитель юридического лица вправе выдать доверенность третьему лицу на распоряжение банковским счетом. Вместе с тем Методические рекомендации не следует подвергать столь широкому толкованию. Представительство по доверенности несовместимо с наделением лица должностными полномочиями, т.е. такими функциями, которые должностное лицо должно выполнять в силу занимаемой должности.

Допуская возможность свидетельствования подлинности подписи должностного лица при представлении доверенности, авторы Методических рекомендаций, очевидно, имели в виду другие ситуации, предусмотренные действующим законодательством. Например, согласно п. 3 ст. 55 ГК представительства и филиалы, не являющиеся юридическими лицами, наделяются имуществом создавшим их юридическим лицом и действуют на основании утвержденных им положений. Руководители представительств и филиалов назначаются юридическим лицом и действуют на основании его доверенности. Руководитель филиала, действительно, действует по доверенности, однако данное правило неприменимо к иным случаям передоверия полномочий руководителем организации. Уполномочить пользоваться счетом юридического лица руководитель этого юридического лица путем выдачи доверенности не вправе, поскольку подобными полномочиями наделен он лично в силу занимаемой должности.

Чаще всего в нотариальной практике приходится свидетельствовать подлинность подписей должностных лиц на банковских карточках. При этом нотариус проверяет правоспособность организации и полномочия должностных лиц, имеющих право распоряжения счетом юридического лица.

§ 3. Свидетельствование верности перевода

В соответствии со ст. 81 Основ нотариус свидетельствует верность перевода с одного языка на другой, если он владеет соответствующими языками. Если нотариус не владеет соответствующими языками, перевод может быть сделан переводчиком, подлинность подписи которого свидетельствует нотариус. В отличие от ранее действовавшего законодательства нотариус свидетельствует подлинность подписи не обязательно известного ему переводчика. Вместе с тем нотариус должен располагать информацией о знании переводчиком соответствующих языков, что может подтверждаться дипломами, сертификатами о специальном образовании и квалификации. Перечня документов, подтверждающих образовательный уровень переводчика, в законодательстве не имеется. При оценке возможности привлечения лица к участию в переводе документа нотариус должен исходить из общего принципа разумности. Так, для перевода небольшого по объему и

несложного по содержанию документа (например, свидетельства о рождении) вполне достаточно, если переводчик подтвердит свои знания языка аттестатом (свидетельством) об окончании национальной школы, в которой преподавание велось на двух языках. Как правило, в качестве переводчиков участие при совершении нотариальных действий принимают специалисты, работающие в специальных бюро по переводам, в том числе при торговле-промышленных палатах.

Какие существуют способы свидетельствования верности перевода и подлинности подписи переводчика?

Основы не регламентируют порядок свидетельствования верности перевода и свидетельствования подлинности подписи переводчика. Они содержат лишь указание на возможность совершения таких нотариальных действий. Процедура их совершения определена Методическими **рекомендациями**. Согласно **п. 40** Методических рекомендаций если при совершении нотариального действия (удостоверении сделки, свидетельствовании верности копии и т.д.) одновременно совершается и перевод на другой язык, то перевод и подлинный текст могут помещаться на одной странице, разделенной вертикальной чертой таким образом, чтобы подлинный текст помещался на левой стороне, а перевод - на правой. Переводится весь текст документа, в том числе подписи и печати. Если перевод совершается переводчиком, его подпись помещается под переводом. Удостоверительная надпись излагается под текстами документа и перевода с него.

Перевод, помещенный на отдельном от подлинника листе, прикрепляется к подлинному документу с соблюдением положений, когда удостоверяемые, выдаваемые или свидетельствуемые нотариусом документы изложены на нескольких отдельных листах. В этом случае документ и его перевод прошиваются, а листы нумеруются. Количество прошитых листов заверяется подписью нотариуса с приложением его печати.

Таким образом, Методические **рекомендации** допускают два способа перевода документа, а также свидетельствования подлинности подписи переводчика на документе:

- последовательный перевод (оригинал, а затем его перевод);
- параллельный перевод (одновременное изложение оригинала текста и его перевода на листах бумаги, разделенных вертикальной чертой посередине).

Глава 21. УДОСТОВЕРЕНИЕ ФАКТОВ

§ 1. Общие положения

В соответствии со **ст. 35** Основ удостоверяют факт нахождения гражданина в живых, факт нахождения гражданина в определенном месте, тождественность гражданина с лицом, изображенным на фотографии, время предъявления документов.

Несмотря на то что в **ст. 35** Основ изменений не внесено, **ст. 84.1** предусмотрено удостоверение тождественности собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи, проставленным с помощью средства механического копирования.

В подтверждение права удостоверения перечисленных фактов нотариусом выдаются соответствующие свидетельства (**ст. 46** Основ).

Формы свидетельств утверждены **Приказом** Минюста России N 99.

Эти действия относятся к довольно редко встречающимся в нотариальной практике. Удостоверение всех перечисленных фактов входит в компетенцию только нотариусов (работающих в государственных нотариальных конторах, а также занимающихся частной практикой) и должностных лиц консульских учреждений. Должностные лица органов исполнительной власти совершать эти нотариальные действия не вправе даже при отсутствии в населенном пункте нотариуса.

Перечень фактов, которые могут удостоверять вышеназванные лица, является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. К примеру, автору пришлось столкнуться с удостоверенным нотариусом фактом отсутствия юридического лица по зарегистрированному юридическому адресу. В судебном порядке такое нотариальное действие было признано недействительным.

Нельзя также в порядке удостоверения фактов свидетельствовать факт нахождения юридического лица в определенном месте, хотя следует отметить, что необходимость в удостоверении такого рода факта в практике существует, поэтому целесообразно было бы расширить указанный перечень.

§ 2. Удостоверение факта нахождения гражданина в живых

Удостоверение факта нахождения гражданина в живых производится на основании **ст. 82** Основ.

Необходимость в удостоверении данного факта возникает чаще всего в случаях, когда возникают споры, связанные с получением алиментов, сумм в возмещение ущерба, а также пенсий, пособий и иных средств на содержание. Например, гражданин Н. получал от гражданки М. денежные суммы в возмещение ущерба, причиненного ему в результате автомобильной аварии, произошедшей по вине М. Должница, проживающая в другом городе, заявила судебному приставу о том, что кредитор умер, в связи с чем ущерб перестал

возмещаться.

В целях защиты своих прав Н. может удостоверить в нотариальном порядке факт нахождения его в живых. Гражданам, выехавшим на постоянное жительство за пределы Российской Федерации, ежегодное продление перевода (выплаты) пенсии производится при условии представления один раз в год в Пенсионный фонд РФ или орган, осуществляющий пенсионное обеспечение гражданина на территории Российской Федерации, документа, подтверждающего факт нахождения его в живых.

Документ, подтверждающий факт нахождения гражданина в живых, выдается нотариусом на территории Российской Федерации либо компетентным органом (должностным лицом) иностранного государства (п. 29 Положения о порядке выплаты пенсий гражданам, выезжающим (выехавшим) на постоянное жительство за пределы РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 8 июля 2002 г. N 510)).

Удостоверение факта нахождения в живых несовершеннолетних производится по просьбе их законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов и попечителей), а также учреждений и организаций, на попечении которых находится несовершеннолетний.

Факт нахождения гражданина в живых может быть установлен как при явке гражданина к нотариусу, так и вне помещения нотариальной конторы. Вне помещения нотариальной конторы данный факт удостоверяется, как правило, в случаях, когда гражданин, факт нахождения в живых которого необходимо засвидетельствовать, по болезни, инвалидности или другой уважительной причине не может явиться в помещение нотариальной конторы.

Для удостоверения факта нахождения гражданина в живых нотариусу заинтересованным лицом подается соответствующее заявление, которое может быть как письменным, так и устным.

На основании поданного заявления нотариус устанавливает личность гражданина по удостоверяющему ее документу, обычно по паспорту.

В подтверждение факта нахождения в живых нотариус выдает заинтересованному в этом лицу соответствующее свидетельство. В свидетельстве, кроме самого факта нахождения в живых, нотариус отражает, где этот факт был засвидетельствован. Если данное нотариальное действие совершалось вне помещения нотариальной конторы, об этом также указывается в свидетельстве.

Свидетельство об удостоверении факта нахождения гражданина в живых оформляется в двух экземплярах, один из которых выдается заинтересованному лицу, а второй хранится в делах нотариуса.

Примерные образцы свидетельств об удостоверении факта нахождения гражданина в живых

Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ФАКТА
НАХОЖДЕНИЯ ГРАЖДАНИНА В ЖИВЫХ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 82](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что Матвеев Игорь Иванович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1978 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол мужской, паспорт 6503 666477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, находится в живых и проживает в городе Екатеринбурге, по ул. Строителей, в доме N 15, кв. 130.

Матвеев Игорь Иванович явился ко мне, нотариусу города Екатеринбурга Ивановой Маргарите Александровне, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Строителей, дом N 22, офис 104, лично сегодня, 30.11.1014, в 11 часов 25 минут.

Личность его установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Примечание. Если факт нахождения гражданина в живых свидетельствуется с выездом к гражданину, указывается соответствующее место совершения нотариального действия. В этом случае редакция [абзаца четвертого](#) удостоверительной надписи должна быть соответствующим образом изменена.

Герб Российской Федерации

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ФАКТА
НАХОЖДЕНИЯ ГРАЖДАНИНА В ЖИВЫХ**

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 82](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что Королев Андрей Викторович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 1978 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - мужской, паспорт 6503 666477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, находится в живых и проживает в городе Екатеринбурге, по ул. Первомайской, в доме N 222, кв. 12.

Указанный факт засвидетельствован мною, нотариусом г. Екатеринбурга Ивановой Маргаритой Александровной, с выездом к Королеву Андрею Викторовичу по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, дом N 222, кв. 12, сегодня, 30.11.2014, в 11 часов 25 минут.

Личность Королева А.В. установлена.

Печать нотариуса

Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Герб Российской Федерации

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ФАКТА
НАХОЖДЕНИЯ ГРАЖДАНИНА В ЖИВЫХ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО**

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 82](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что Николаев Максим Петрович, гражданин Российской Федерации, 12 июня 2000 года рождения, место рождения: город Екатеринбург, пол - мужской, паспорт 6503 666477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2014, находится в живых и проживает в городе Екатеринбурге, по ул. Альпинистов, в доме N 15, кв. 130.

Николаев Максим Петрович сегодня явился ко мне, нотариусу г. Екатеринбурга Ивановой Маргарите Александровне, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Строителей, дом N 22, офис 104, в 11 часов 45 минут в сопровождении Николаевой Марины Анатольевны, гражданки Российской Федерации, 17 января 1985 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - женский, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающей по тому же адресу, которая является матерью несовершеннолетнего Николаева Максима Петровича и с согласия которой он действует.

Личность граждан, упомянутых в свидетельстве, установлена.

Печать нотариуса

Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

**§ 3. Удостоверение факта нахождения гражданина
в определенном месте**

В соответствии со [ст. 83](#) Основ нотариус либо должностное лицо консульского учреждения по просьбе гражданина удостоверяет факт нахождения его в определенном месте.

Чаще всего такие факты удостоверяются по делам, связанным с получением алиментов и иных средств на содержание.

Например, к нотариусу обратилась гражданка Ч. с просьбой оказать ей помощь в следующей ситуации: она обратилась в суд с иском о взыскании алиментов на содержание сына с бывшего супруга, проживающего в городе Тюмени. Отец ребенка уплачивать алименты отказался, заявив в суде, что ребенок фактически проживает с ним в Тюмени и никогда после развода супругов не жил в Екатеринбурге. Фактически же ребенок проживает с матерью и в настоящее время также находится в Екатеринбурге.

В данном случае нотариус может удостоверить факт нахождения ребенка в определенном месте. Удостоверенный факт будет иметь доказательственное значение в суде наряду с иными документами, подтверждающими проживание ребенка в городе Екатеринбурге.

Для удостоверения данного факта нотариусу заинтересованным лицом подается соответствующее заявление, которое может быть как устным, так и письменным. Нотариус, установив личность гражданина, факт нахождения которого в определенном месте необходимо удостоверить, выдает свидетельство об удостоверении указанного факта.

Удостоверение факта нахождения в определенном месте несовершеннолетнего производится по просьбе его законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов, попечителей), а также учреждений и организаций, на попечении которых находится несовершеннолетний.

Данный факт может быть удостоверен как в помещении нотариальной конторы, так и вне ее. В последнем случае в свидетельстве указывается конкретное место (адрес), где находился гражданин.

Свидетельство об удостоверении факта нахождения гражданина в определенном месте оформляется в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса, а второй выдается лицу, заинтересованному в удостоверении названного факта.

Примерные образцы свидетельств об удостоверении факта нахождения гражданина в определенном месте

Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ФАКТА НАХОЖДЕНИЯ ГРАЖДАНИНА В ОПРЕДЕЛЕННОМ МЕСТЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое апреля две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 83](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что Чистяков Николай Александрович, гражданин Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Чайковского, дом 86/1, кв. 87, находился сегодня, 30.04.2014, в 12 часов 30 минут в помещении нотариальной конторы по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, N 40.

Личность его установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)
Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ФАКТА НАХОЖДЕНИЯ ГРАЖДАНИНА В ОПРЕДЕЛЕННОМ МЕСТЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое августа две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 83](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что Сокольников Виктор Николаевич, гражданин Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающий в г. Екатеринбурге, ул. Чайковского, дом 86/1, кв. 87, находился

сегодня, 30.08.2014, в 16 часов 10 минут по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 34, кв. 11.
Личность его установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

§ 4. Удостоверение тождественности личности гражданина с лицом, изображенным на фотографии

Удостоверение тождественности личности гражданина с лицом, изображенным на представленной этим гражданином фотографической карточке, производится в соответствии со [ст. 84](#) Основ.

Для совершения указанного нотариального действия заинтересованное лицо подает нотариусу соответствующее заявление, которое может быть как устным, так и письменным. Нотариус, установив личность обратившегося на основании документов, удостоверяющих ее (как правило, паспорт), должен убедиться, что именно явившийся к нему гражданин изображен на представленной фотографической карточке.

О факте тождественности гражданина с лицом, изображенным на этой фотокарточке, выдается соответствующее свидетельство. При этом фотографическая карточка помещается (пришивается или приклеивается) в верхнем левом углу выдаваемого свидетельства, скрепляется подписью и печатью нотариуса. Печать должна помещаться частично на фотографической карточке, а частично - на свидетельстве.

Указанное свидетельство выдается в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса.

Примерный образец свидетельства об удостоверении тождественности гражданина с лицом, изображенным на фотографической карточке

Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНИНА С ЛИЦОМ, ИЗОБРАЖЕННЫМ НА ФОТОГРАФИЧЕСКОЙ КАРТОЧКЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 84](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что лицо, изображенное на настоящей фотографической карточке, тождественно с представившим ее Голубевым Анатолием Ивановичем, гражданином Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающим по адресу: г. Екатеринбург, ул. Северная, доме 15, кв. 130.

Личность представившего фотографическую карточку установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

§ 5. Удостоверение тождественности собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи, проставленным с помощью средства механического копирования

На основании [ст. 14.1](#) Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (с изм. и доп.) при осуществлении кредитной организацией операций по приему, выдаче, размену, обмену наличных денежных средств либо при осуществлении юридическим лицом, не являющимся кредитной организацией, или индивидуальным предпринимателем операций по приему, выдаче наличных денежных средств инвалид по зрению вправе использовать при участии в осуществлении указанных операций факсимильное воспроизведение его собственноручной подписи, проставляемое с помощью средства

механического копирования.

В целях реализации указанного права инвалид по зрению при осуществлении кредитной организацией операций по приему, выдаче, размену, обмену наличных денежных средств либо при осуществлении субъектом хозяйственной деятельности операций по приему, выдаче наличных денежных средств представляет:

документ, удостоверяющий личность;

нотариальное свидетельство об удостоверении тождественности собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи, выданное в порядке, установленном законодательством о нотариате;

справку, подтверждающую факт установления инвалидности по зрению и выданную федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы, по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии со [ст. 84.1](#) Основ нотариус удостоверяет тождественность собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи, проставленным с помощью средства механического копирования. Собственноручная подпись инвалида по зрению и факсимильное воспроизведение его собственноручной подписи проставляются инвалидом по зрению в присутствии нотариуса. Нотариусом выдается свидетельство об удостоверении тождественности собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи.

Механизм удостоверения тождественности собственноручной подписи с факсимильным воспроизведением [Основами законодательства РФ](#) о нотариате не определен. Более того, в [Приказ](#) Минюста России N 99 не внесено никаких изменений и не введена форма указанного свидетельства.

Представляется, что для совершения указанного нотариального действия заинтересованное лицо должно подать нотариусу соответствующее заявление, которое может быть как устным, так и письменным. Нотариус устанавливает личность обратившегося на основании необходимых документов.

Поскольку совершение данного нотариального действия связано с определенной спецификой личности, нотариусу должно быть представлено доказательство того, что обратившееся лицо является инвалидом по зрению, - справка, подтверждающая факт установления инвалидности по зрению и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы, по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

После этого нотариус выдает вышеупомянутое свидетельство, в котором воспроизводятся собственноручная подпись инвалида по зрению и факсимильный оттиск этой подписи.

Указанное свидетельство выдается в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса.

По нашему мнению, указанное нотариальное действие будет крайне редким в нотариальной практике. Даже человек с хорошим зрением выполняет собственноручные подписи, отличные одна от другой. Инвалиду по зрению и вовсе сложно совершить абсолютно тождественную подпись. Очевидно, и впредь будет более распространенным использование института рукоприкладчиков.

Примерный образец свидетельства об удостоверении тождественности собственноручной подписи инвалида по зрению с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи, проставленным с помощью средства механического копирования

Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ
СОБСТВЕННОРУЧНОЙ ПОДПИСИ ИНВАЛИДА ПО ЗРЕНИЮ
С ФАКСИМИЛЬНЫМ ВОСПРОИЗВЕДЕНИЕМ
ЕГО СОБСТВЕННОРУЧНОЙ ПОДПИСИ, ПРОСТАВЛЕННЫМ
С ПОМОЩЬЮ СРЕДСТВА МЕХАНИЧЕСКОГО КОПИРОВАНИЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Тридцатое ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 84.1](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что собственноручная подпись инвалида по зрению Галкина Максима Леонидовича, гражданина Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающего в г. Екатеринбурге,

ул. Чайковского, дом 86/1, кв. 8, тождественна с факсимильным воспроизведением его собственноручной подписи.

Личность обратившегося установлена.

Собственноручная подпись заявителя:

Факсимильное воспроизведение его собственноручной подписи, проставленное с помощью средства механического копирования:

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

§ 6. Удостоверение времени предъявления документов

В соответствии со **ст. 85** Основ нотариусы и должностные лица консульских учреждений удостоверяют время предъявления им документов.

По сравнению с удостоверением иных фактов удостоверение времени предъявления документов распространено в нотариальной практике значительно больше других. Совершается это нотариальное действие на основании заявления (устного или письменного) заинтересованного лица. Нотариус по общим правилам должен установить личность обратившегося.

Документы, время предъявления которых необходимо удостоверить, могут быть самыми различными. Наиболее часто для удостоверения времени предъявления нотариусам представляются документы в целях защиты авторских прав обратившихся лиц. Это могут быть описания изобретений и рационализаторских предложений, сценарии кинофильмов, тексты литературных произведений - книг, а также отдельных стихов, песен и т.п.; иногда - тексты диссертаций.

Для удостоверения времени предъявления документ должен быть представлен нотариусу в двух экземплярах, один из которых после удостоверения времени предъявления документа остается в делах нотариуса. Если документ изложен на нескольких страницах, он должен быть прошнурован и пронумерован (самим заинтересованным гражданином либо нотариусом) и скреплен печатью нотариуса. Если документ по каким-либо причинам невозможно изготовить в двух экземплярах, с него может быть снята копия (обычно ксерокопия). В этом случае в делах нотариуса остается копия документа, а подлинный его экземпляр выдается заинтересованному лицу.

На обоих экземплярах документа выполняется удостоверительная надпись.

Если одним и тем же лицом одновременно предъявлено несколько документов, то удостоверительная надпись совершается на каждом из них. Нотариальный тариф взыскивается также за удостоверение времени предъявления каждого документа.

В практике совершения данного нотариального действия возникал вопрос: может ли нотариус удостоверить время предъявления документа, изложенного на иностранном языке?

Нет сомнений, что для удостоверения времени предъявления нотариусу может быть представлен документ, текст которого изложен на иностранном языке. Необходим ли предварительный перевод этого документа на русский язык, если нотариус не владеет языком изложения текста документа? Представляется, что необходимости в этом нет. Нотариус, удостоверяя время предъявления документа, не удостоверяет при этом фактов, изложенных в документе. Он лишь подтверждает, что документ представлен ему в конкретное время (год, месяц, число, часы, минуты) определенным гражданином, личность которого нотариусом установлена. Единственное, что необходимо учитывать при совершении подобного нотариального действия, - это обеспечение абсолютной идентичности двух представленных нотариусу документов, один из которых должен остаться в его делах. В случае незнания нотариусом языка, на котором изложен текст документа, проверка идентичности вряд ли возможна, особенно при большом объеме текста документа. По всей вероятности, эта проблема может быть разрешена следующим образом: в делах нотариуса должна остаться ксерокопия документа, изготовленная самим нотариусом; подлинный экземпляр документа по общему правилу выдается заинтересованному лицу.

УДОСТОВЕРИТЕЛЬНАЯ НАДПИСЬ НА ДОКУМЕНТЕ
О ВРЕМЕНИ ЕГО ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Я, Иванова Маргарита Александровна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, удостоверяю, что тридцатого августа две тысячи четырнадцатого года в одиннадцать часов тридцать пять минут настоящий документ предъявлен мне Романовым Юрием Сергеевичем, гражданином Российской Федерации, 2 января 1976 года рождения, место рождения: г. Асбест Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2002, проживающим по адресу: г. Екатеринбург, ул. Северная, дом 15, кв. 130.

Личность представившего документ установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Глава 22. ПЕРЕДАЧА ЗАЯВЛЕНИЙ ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

§ 1. Передача заявлений в гражданском обороте

В соответствии со [ст. 86](#) Основ нотариус передает заявления и (или) иные документы физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам. В состав передаваемых документов включается сопроводительное письмо нотариуса.

Документы на бумажном носителе могут быть переданы лично под расписку, направлены по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или переданы с использованием технических средств, в том числе информационно-телекоммуникационных сетей. В последнем случае нотариус осуществляет изготовление электронного документа на основании представленного документа на бумажном носителе в порядке, установленном [ст. 103.8](#) Основ, и формирует пакет электронных документов, подписанных квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Электронные документы физических или юридических лиц, подписанные квалифицированными электронными подписями соответствующих лиц, могут передаваться нотариусом другим физическим или юридическим лицам путем создания пакета электронных документов, подписанных квалифицированной электронной подписью нотариуса, и передачи его с использованием информационно-телекоммуникационных сетей. Электронные документы принимаются к передаче при условии, что квалифицированная электронная подпись лица, от которого исходят электронные документы, проверена и подтверждена принадлежность данной подписи этому лицу в соответствии с Федеральным [законом](#) об электронной подписи.

Расходы по оплате услуг организаций почтовой связи или иных третьих лиц, связанные с передачей документов, оплачивает лицо, обратившееся за совершением нотариального действия.

По просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус выдает свидетельство о направлении документов адресату, в том числе в случае невозможности их передачи с указанием причин невозможности их передачи, а после получения подтверждения получения адресатом переданных документов - свидетельство о передаче документов.

В [ст. 86](#) Основ не случайно не приводится какой-либо перечень оснований для выполнения указанного нотариального действия: эти основания могут быть самыми разными, как разным может быть и содержание передаваемых заявлений. Причем по мере развития и совершенствования гражданского законодательства и гражданско-правовых отношений количество ситуаций, в которых требуется передать заявление того или иного содержания заинтересованному лицу, постоянно увеличивается. В большинстве случаев такие заявления касаются механизма совершения сделок имущественного характера.

Наиболее часто в нотариальной практике передача заявления сопряжена с оформлением сделок по отчуждению недвижимого имущества.

Так, в соответствии со [ст. 250](#) ГК при продаже доли в праве общей собственности остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается. Подобное правило применяется и при заключении договора мены доли в праве общей собственности на какое-либо имущество или имущественное право. При этом собственник отчуждаемой доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о своем намерении продать (обменять) принадлежащую ему долю. Как правило, сособственники лица, отчуждающего свою долю, добровольно представляют нотариусу заявления об отказе от права преимущественного приобретения этой доли. Возникают, однако, случаи, когда получение такого согласия становится затруднительным: сособственник продавца отчуждаемой доли в праве общей собственности на имущество уклоняется от явки к нотариусу для подписания соответствующего документа либо, даже явившись в нотариальную контору, отказывается дать письменное заявление об отказе от преимущественного права приобретения доли, хотя устно заявляет об отсутствии возражений против совершения сделки и о своем нежелании приобрести отчуждаемую долю. В этом

случае возможно оформление передачи ему заявления, которым продавец официально поставит сособственника в известность о своих намерениях. Содержание передаваемого заявления в части изложения намерений заявителя носит в известной степени произвольный характер, однако тем не менее отражение ряда сведений в нем является необходимым условием совершения сделки.

Так, в подобном заявлении обязательно должны быть указаны все существенные условия договора, который собственник имущества намерен заключить. При этом, помимо существенных условий, которые названы таковыми в законодательстве, необходимо указать все те условия, относительно которых между сторонами сделки достигнуто соглашение. Так, в заявлении обязательно должны быть названы предмет продажи (мены); адрес нахождения имущества, доля в общей собственности на которое отчуждается; цена, по которой доля продается, либо наименование конкретного имущества, на которое она обменивается; при продаже доли с рассрочкой (отсрочкой) уплаты покупной цены - сроки этой уплаты; могут быть определены и иные условия сделки, которые стороны определили для себя как существенные. В заявлении следует также определить срок ответа на него. Если участники долевой собственности не приобретут отчуждаемую долю в праве общей собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, собственник вправе произвести отчуждение своей доли любому лицу. Вручение сособственнику соответствующего заявления будет являться важным доказательством его информированности о состоявшейся сделке.

Нотариальной практике также широко известна процедура передачи заявления при отмене доверенности. В соответствии с [п. 1 ст. 189](#) ГК лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность.

Такая же обязанность возлагается на правопреемников лица, выдавшего доверенность, в случаях ее прекращения по основаниям, предусмотренным в [подп. 4 и 5 ч. 1 ст. 188](#) ГК:

- прекращение юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу;
- смерть гражданина, выдавшего доверенность, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Необходимость передачи заявления может возникнуть при передоверии полномочий. [Пунктом 2 ст. 187](#) ГК предусмотрено, что лицо, передавшее полномочия другому лицу, должно известить об этом в разумный срок выдавшее доверенность лицо и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшее полномочия лицо ответственность за действия лица, которому оно передало полномочия, как за свои собственные.

Хотя механизм такого извещения законодательством не определен, передача заявления в данном случае уместна и правомерна. В передаваемом заявлении следует по возможности указать реквизиты отменяемой доверенности (когда, кем и по какому реестру она удостоверена), кратко описать содержание отмененных полномочий, а также предложить представителю возвратить имеющийся у него экземпляр доверенности.

Ныне действующий [ГК](#) значительно расширил круг сделок, при заключении или исполнении которых возможно, а иногда и необходимо, оформлять передачу заявлений. Хотя иные, кроме перечисленных, случаи передачи заявлений встречаются в нотариальной практике достаточно редко, тем не менее выполнение данного нотариального действия возможно в практически неограниченном количестве ситуаций. Так, передачу заявления возможно оформить в случаях предъявления кредитором требования об исполнении любых обязательств, в которых не предусмотрен срок их исполнения и не содержатся условия, позволяющие определить этот срок, а также обязательства, срок исполнения которых определен моментом востребования. Согласно [ст. 314](#) ГК такие обязательства, не исполненные в разумный срок, должник обязан исполнить в 7-дневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если другой срок исполнения не предусмотрен законом (по договору займа, к примеру, - 30-дневный срок). Момент предъявления указанного требования может быть определен путем передачи должнику соответствующего заявления, в том числе посредством нотариуса.

Что касается отдельных конкретных видов обязательств, то, проанализировав соответствующие статьи [ГК](#), можно прийти к выводу, что передача заявления может производиться в целом ряде случаев.

Так, при исполнении договора купли-продажи, если договором не предусмотрен срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю либо срок исполнения этой обязанности определен моментом востребования ([ст. 457](#) ГК), покупатель должен предъявить об этом соответствующее требование, довести которое до сведения продавца можно путем передачи заявления через нотариуса. Аналогично поступить возможно также при необходимости известить продавца о ненадлежащем исполнении договора купли-продажи: нарушении условий договора купли-продажи о количестве, ассортименте, качестве, комплектности, таре, упаковке и т.п.

Необходимость в передаче заявления может возникнуть при заключении договоров дарения имущества. В соответствии со [ст. 573](#) ГК одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор считается расторгнутым. Представляется, что, помимо совершения одаряемым в письменной

форме отказа от дара, он должен поставить в известность об этом и дарителя. При невозможности либо нежелании сделать это лично одаряемый может оформить передачу соответствующего заявления дарителю. В подобной ситуации может оказаться и даритель. Он вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить последнего от имущественной обязанности (ст. 577 ГК), если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. Даритель вправе также отказаться от исполнения договора дарения по основаниям, дающим ему право отменить дарение (ст. 578 ГК). Известить одаряемого об отказе от исполнения договора дарения и об отмене дарения возможно посредством передачи заявления.

В передаче заявления может возникнуть также потребность при исполнении договора ренты, в частности положений, касающихся права плательщика ренты и ее получателя на выкуп ренты. Получатель ренты при определенных обстоятельствах (наиболее часто - при нарушении плательщиком ренты условий договора) вправе требовать выкупа ренты (ст. 593 ГК). Право на выкуп ренты имеет и ее плательщик (ст. 592 ГК). При этом отказ плательщика ренты от дальнейшей ее выплаты посредством выкупа действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты (если более длительный срок не предусмотрен договором). Чтобы сделать подобное заявление более бесспорным и доказательственным, нотариус по просьбе соответствующих участников договора может оформить передачу требуемого заявления противоположной стороне.

Передача заявления возможна при аренде имущества, если договор заключен на неопределенный срок (ст. 610 ГК). В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца, если законом или договором не установлен для этого иной срок. Необходимость в заявлении соответствующих письменных требований возникает и при досрочном расторжении договора аренды как по требованию арендодателя, так и по требованию арендатора (ст. ст. 619, 620 ГК), а также при реализации преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК).

Преимущественное право на заключение договора и соответствующее требование об этом могут возникать и при договоре жилищного найма (ст. 684 ГК). При расторжении договора жилищного найма по инициативе нанимателя жилого помещения законодательством предусмотрено письменное предупреждение об этом наймодателя за три месяца (ст. 687 ГК). Использование процедуры передачи заявления возможно и в данных ситуациях.

Передача заявления может быть оформлена при исполнении договора хранения:

- при необходимости изменения условий хранения (ст. 893 ГК);
- при передаче вещей на хранение другому лицу (ст. 895 ГК);
- при возникновении чрезвычайных расходов на хранение (ст. 898 ГК);
- при неисполнении обязанности поклажедателя взять вещи обратно (ст. 899 ГК).

При договоре поручения подобная необходимость может возникнуть в случае отступления поверенного от указаний доверителя при исполнении поручения (ст. 973 ГК) и при прекращении договора путем отказа от него каждой из сторон (ст. 977 ГК). Аналогичная ситуация может иметь место по договору комиссии (ст. ст. 995, 1003, 1004 ГК) и по договору доверительного управления имуществом (ст. ст. 1016, 1021, 1024 ГК).

Передача заявлений может быть использована также при применении некоторых норм семейного и земельного законодательства. Так, согласно ст. 46 СК супруг обязан уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора, в противном случае он отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора.

В соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка при условии уведомления собственника земельного участка, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Извещение кредитора о заключении, изменении и расторжении брачного договора, а также уведомление собственника земельного участка о передаче прав и обязанностей по договору аренды возможно произвести путем передачи заявления через нотариуса.

Таков далеко не исчерпывающий перечень сделок, при которых возможна передача нотариусом заявлений физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам. При этом следует иметь в виду, что в случае возникновения в последующем спора по существу совершенной сделки заявление, оформленное посредством передачи через нотариуса, безусловно, будет обладать значительно большей доказательственной силой по сравнению с другой (особенно устной) формой заявления требований, уведомлений или извещений о намерениях.

На основании ст. 86.1 Основ при нотариальном удостоверении договора об ипотеке, договора, влекущего

за собой возникновение ипотеки в силу закона, стороны вправе обратиться к нотариусу, удостоверившему такие договоры, для представления нотариусом заявления о государственной регистрации таких договоров и иных документов, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После государственной регистрации права на недвижимое имущество нотариус передает сторонам зарегистрированный договор или, в случае если в соответствии с федеральным законом регистрация договора не осуществляется, иной документ, подтверждающий регистрацию права.

Нотариус или помощник нотариуса представляет заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП по нотариально удостоверенному договору об ипотеке в случае:

- совместного обращения залогодателя и залогодержателя;
- обращения залогодержателя;
- обращения залогодателя и представления следующих документов:

- нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, нотариально удостоверенный договор о залоге, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, или нотариально удостоверенный договор о залоге и нотариально удостоверенное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке);

- документ, подтверждающий исполнение залогодателем обеспеченного залогом обязательства, подписанный залогодержателем и содержащий обязательно также информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору;

- закладная, содержащая отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, в случае если права залогодержателя удостоверены закладной.

В случае обращения залогодателя с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП в соответствии с **п. 3 части третьей ст. 86.1** Основ нотариус направляет уведомление залогодержателю в порядке, установленном Федеральным **законом** об ипотеке или **Законом** о залоге, по адресу, указанному залогодержателем в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, а в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, - по указанному в закладной адресу лица, являющегося законным владельцем закладной.

В случае непредставления залогодержателем возражений по истечении 14 дней со дня получения им уведомления, предусмотренного **частью четвертой указанной статьи**, нотариус подает заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП.

Согласно **ст. 86.2** Основ нотариус, удостоверивший сделку, выдавший свидетельство или совершивший исполнительную надпись об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, на основании которых подлежит государственной регистрации право на недвижимое имущество или сделка с ним, по просьбе лиц, обратившихся за совершением соответствующего нотариального действия, представляет заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с приложением иных необходимых для совершения регистрационных действий документов в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрационный орган). Если иное не согласовано с лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, нотариус, совершивший нотариальное действие, получает свидетельство о государственной регистрации права, а также иные документы, выдаваемые регистрационным органом, и передает их указанным лицам.

Документы, необходимые для представления на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представляются нотариусу лицами, обратившимися за совершением нотариального действия.

Порядок представления документов на государственную регистрацию устанавливается Федеральным **законом** о госрегистрации прав.

При подписании заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также осуществлении иных действий, предусмотренных **ст. 86.2** Основ, нотариус выступает от своего имени в интересах лиц, от имени и по поручению которых совершено нотариальное действие. Полномочия нотариуса, предусмотренные указанной **статьей**, осуществляются без доверенности.

§ 2. Порядок передачи заявлений

Порядок оформления передачи заявления весьма несложен. Заявления представляются нотариусу не менее чем в двух экземплярах, один из которых остается на хранении у нотариуса, а второй и остальные (в зависимости от количества физических и юридических лиц, заинтересованных в передаваемой информации) пересылаются по почте с обратным уведомлением. Значительно реже требуемое заявление передается заинтересованному лицу под расписку лично нотариусом. Это связано с тем, что, как правило, заявления передаются именно в тех случаях, когда адресат не может или не желает встретиться с лицом, передающим

заявление, а также уклоняется от явки к нотариусу. Тем не менее возможность подобного способа передачи заявлений также предусмотрена [ст. 86](#) Основ. Заявления могут передаваться также с использованием телефакса, компьютерных сетей и иных технических средств. Лица, обратившиеся к нотариусу за совершением данного нотариального действия, помимо государственной пошлины (тарифа), несут расходы, связанные с использованием технических средств. При передаче заявления по почте они оплачивают почтовые расходы.

Заявление направляется адресату с сопроводительным письмом нотариуса. Один экземпляр сопроводительного письма остается в делах нотариуса вместе с экземпляром передаваемого заявления. На хранящемся в нотариальной конторе экземпляре сопроводительного письма указывается реестровый номер, за которым зарегистрирована передача заявления, и сумма взысканной за совершение нотариального действия государственной пошлины (тарифа). В реестре регистрации нотариальных действий в графе "Содержание нотариального действия" данное действие отражается как "Передача заявления".

По просьбе лица, подавшего заявление, ему выдается свидетельство о передаче заявления. Один экземпляр свидетельства при этом также остается в делах нотариуса. Поскольку выдача свидетельства о передаче заявления не является обязательной и производится только по желанию лица, его передающего (в отличие, например, от выдачи свидетельства о принятии документов на хранение), она должна оформляться в виде отдельного нотариального действия с особой регистрацией в реестре регистрации нотариальных действий и отдельным взысканием государственной пошлины (тарифа). Свидетельство о передаче заявления может выдаваться как одновременно с передачей заявления, так и в любое время после его передачи. В первом случае в свидетельстве о передаче заявления и направлении заявления отражаются только сведения о времени получения нотариусом его лицу, указанному в заявлении, а также содержание заявления. Во втором случае в свидетельстве, кроме того, дополнительно может быть указано еще и время получения ответа на заявление, содержание этого ответа либо тот факт, что к назначенному в заявлении сроку ответа не последовало.

Примерные образцы документов,
оформляемых при передаче заявлений

Примерный образец заявления о продаже доли
в праве общей собственности

Нотариусу г. Екатеринбурга Ивановой М.Т.
Клюева Евгения Викторовича,
проживающего по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Токарей, 43 - 11

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас на основании [статьи 86](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате передать Прошкину Вадиму Владимировичу, проживающему по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, дом 52, кв. 12, заявление следующего содержания:

Уважаемый Вадим Владимирович!

Довожу до Вашего сведения, что я продаю принадлежащую мне 1/2 долю в принадлежащем нам праве общей долевой собственности на квартиру, находящуюся в г. Екатеринбурге, по ул. Ясной, в доме N 24, кв. 19, за цену 3000000 (три миллиона) рублей.

Согласно [статье 250](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Вы имеете преимущественное право покупки принадлежащей мне доли в праве общей собственности как участник общей долевой собственности на указанную квартиру.

Прошу Вас не позднее одного месяца со дня вручения Вам настоящего заявления сообщить нотариусу города Екатеринбурга Ивановой Марине Тимофеевне (г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом N 34, офис 118) о своем желании приобрести указанную долю в праве общей собственности на квартиру за вышеназванную цену либо об отказе от преимущественного права ее приобретения.

В случае неполучения от Вас ответа по истечении названного в настоящем заявлении срока принадлежащая мне доля в праве общей собственности на квартиру будет продана мной на тех же условиях другому лицу.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое декабря две тысячи четырнадцатого года.

Подпись _____

Примерный образец заявления о выселении

Нотариусу г. Екатеринбурга Ивановой М.Т.
Головина Андрея Викторовича,
проживающего по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Тополиная, 43 - 11

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас на основании [статьи 86](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате передать Рощину Михаилу Ивановичу, проживающему по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, дом 52, кв. 12, заявление следующего содержания:

Уважаемый Михаил Иванович!

Я, Головин Андрей Викторович, являюсь собственником квартиры по адресу: город Екатеринбург, проспект Ленина, дом 52, кв. 12. Указанная квартира принадлежит мне на основании договора купли-продажи, заключенного 22 октября 2014 года. Право собственности на квартиру зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 20.11.2014.

Ранее Вы проживали в указанной квартире, поскольку являлись членом семьи бывшего ее собственника Рощина Сергея Ивановича.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 292](#) Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

В связи с тем что приобретенная мной квартира необходима мне для проживания, прошу Вас в срок до 30 декабря 2014 года освободить ее, вывезти все находящиеся в ней Ваши вещи, а также передать мне ключи от входной двери.

В случае Вашего отказа от добровольного выселения я вынужден буду требовать защиты своего права в судебном порядке.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое декабря две тысячи четырнадцатого года.

Подпись _____

Примерный образец заявления об отмене доверенности

Нотариусу г. Екатеринбурга Ивановой М.Т.
Большаковой Ирины Алексеевны,
проживающей по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Ясная, 43 - 11

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас на основании [статьи 86](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате передать Константинову Валерию Александровичу, проживающему по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, дом 52, кв. 12, заявление следующего содержания:

Уважаемый Валерий Александрович!

Довожу до Вашего сведения, что доверенность, выданную мной на Ваше имя на продажу моей квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ясная, дом 43, кв. 11, удостоверенную нотариусом города Екатеринбурга Сеницыной Р.В. 25 июля 2012 года по реестру N 2387, настоящим заявлением я отменяю.

Экземпляр доверенности, находящийся у Вас, прошу незамедлительно вернуть мне или нотариусу г. Екатеринбурга Ивановой М.Т.

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятого декабря две тысячи четырнадцатого года.

Подпись:

Примерный образец сопроводительного письма
к передаваемому заявлению

Угловой штамп государственной нотариальной конторы
(нотариуса, занимающегося частной практикой)

"__" _____ 2014 г.

Исх. N _____

620151,
г. Екатеринбург, проспект Ленина, 52-12,
гр. Константинову Валерию Александровичу

Нотариус города Екатеринбурга Свердловской области Иванова Марина Тимофеевна на основании [статьи 86](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате препровождает Вам заявление гр. Большаковой Ирины Алексеевны об отмене выданной ею на Ваше имя доверенности на продажу квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ясная, 43-11, удостоверенной нотариусом г. Екатеринбурга Синицыной Р.В. 25 июля 2012 года по реестру N 2387.

Печать
Нотариус _____ (подпись)
Реестровый номер _____ от "__" _____ 2014 года.
Взыскан тариф _____

Свидетельство о передаче заявления
в связи с отмененной доверенностью

Герб Российской Федерации

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПЕРЕДАЧЕ ЗАЯВЛЕНИЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцатое февраля две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Марина Тимофеевна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, на основании [статьи 86](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверяю, что мной 10 февраля 2014 года по реестру N 3452 передано Константинову Валерию Александровичу, проживающему по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, дом 52, кв. 12, заявление Большаковой Ирины Алексеевны.

Заявление содержало информацию об отмене выданной ею на имя Константинова В.А. доверенности на продажу квартиры, принадлежащей Большаковой И.А., находящейся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ясная, дом 43, кв. 11, и о необходимости возврата экземпляра доверенности, находящегося у Константинова В.А.

19 февраля 2014 года от Константинова В.А. заявительницей получено письмо, в котором сообщается об утрате им имевшегося экземпляра доверенности.

Личность Большаковой Ирины Алексеевны, подавшей заявление, установлена.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Глава 23. ПРИНЯТИЕ В ДЕПОЗИТ ДЕНЕЖНЫХ СУММ И ЦЕННЫХ БУМАГ

§ 1. Внесение должником денежных сумм и ценных бумаг в депозит нотариуса

В соответствии со [ст. 87](#) Основ нотариус в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ, принимает от должника в депозит денежные суммы и ценные бумаги для передачи их кредитору.

Депозит в нотариальной практике - это передача на хранение денег или ценных бумаг, подлежащих по наступлении определенных условий возврату внесшему их лицу или передаче по его указанию другому лицу.

Согласно [ст. 327](#) ГК должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, если обязательство не может быть исполнено должником вследствие:

- отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;
- недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;
- очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;
- уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

Перечень оснований для передачи денег и ценных бумаг в депозит, установленный настоящей [статьей](#), является исчерпывающим.

Внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса считается исполнением обязательства.

Проверка оснований, по которым должник не может исполнить свое обязательство перед кредитором, в обязанности нотариуса не входит. Однако с учетом того, что [ст. 327](#) ГК установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым должник может исполнить обязательство путем внесения денег в депозит нотариуса без согласия кредитора, причины исполнения обязательства данным способом должны быть указаны самим должником, вынужденным избрать такой способ исполнения обязательства.

В этих целях должник подает нотариусу соответствующее заявление. Хотя форма заявления законодательством не определена, в интересах нотариуса желательно и целесообразно принимать заявления, сделанные в письменной форме, поскольку в заявлении должны быть указаны наименование должника и кредитора, а также место их жительства (для юридических лиц - место нахождения). Проверка этих сведений на нотариуса законодательством также не возложена, выяснение их является обязанностью лица, имеющего намерение передать деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, поэтому его письменное заявление - это единственный источник указанной информации.

Принятие денег и ценных бумаг в депозит нотариуса не должно носить характер коммерческого посредничества. В практике встречались случаи, когда нотариус принимал от должника деньги или ценные бумаги в депозит, однако при этом сам не имел открытого в банке депозитного счета. Хранение денег и ценных бумаг производилось в сейфе нотариуса. Подобные действия следует расценивать как нарушение законодательства. Депозитной такая операция не является, по сути, она как раз представляет собой посредническое действие. Законом предусмотрено такое нотариальное действие, как принятие на хранение документов, но деньги и ценные бумаги являются не документами, а имуществом в широком смысле этого слова, поэтому они могут находиться только на депозитном счете нотариуса.

Недопустимо также хранение денежных сумм, принятых в депозит, на личном счете нотариуса.

Принятие в депозит денежных сумм и ценных бумаг производится нотариусом по месту исполнения обязательства. При определении места исполнения обязательства необходимо руководствоваться требованиями [ст. 316](#) ГК: по денежному обязательству местом его исполнения является место жительства кредитора в момент возникновения обязательства, а если кредитором является юридическое лицо - место его нахождения в момент возникновения обязательства. Если кредитор к моменту исполнения обязательства изменил место жительства или место нахождения и известил об этом должника, местом исполнения обязательства является новое место жительства или нахождения кредитора.

Приказом Минюста России от 16 апреля 2014 г. N 78 утверждены [Правила](#) нотариального делопроизводства (далее - Правила).

В соответствии с [п. п. 156 - 161](#) Правил первый поступивший к нотариусу документ, свидетельствующий о намерении внести в депозит нотариуса деньги и ценные бумаги, является основанием для начала производства по конкретной депозитной операции нотариуса. В частности, такими документами могут быть заявление должника или конкурсного управляющего о принятии в депозит нотариуса причитающихся с должника денег и ценных бумаг; опись наследственного имущества (если меры по охране наследства и принятие в депозит наличных денег осуществляются одним нотариусом); заявление нотариуса о внесении в депозит наличных денег (если меры по охране наследства и принятие в депозит наличных денег осуществляются разными нотариусами).

Документ, послуживший основанием для начала производства по конкретной депозитной операции, регистрируется в день поступления в журнале регистрации входящей корреспонденции. В книге учета депозитных операций ([приложение N 31](#)) указанный документ регистрируется в день непосредственного

внесения денег или ценных бумаг в депозит нотариуса.

После регистрации депозитной операции в книге учета депозитных операций данные о лице, на чье имя в депозит нотариуса внесены деньги или ценные бумаги, вносятся в алфавитную книгу учета кредиторов ([приложение N 32](#)).

Дело по конкретной депозитной операции формируется в отношении каждого кредитора. В дело помещаются документы, связанные с принятием в депозит нотариуса денег и ценных бумаг, включая документы, подтверждающие наличие оснований для внесения в депозит денег и ценных бумаг, право обратившегося к нотариусу лица исполнить обязательство внесением долга в депозит, вхождение в состав наследства наличных денег, банковский документ о зачислении на депозитный счет нотариуса денежных средств и т.д.

Лицу, внесшему в депозит деньги и ценные бумаги, нотариусом в подтверждение их внесения выдается справка, оформленная на личном бланке нотариуса, заверенная подписью и оттиском печати нотариуса с воспроизведением Государственного герба РФ.

О принятии в депозит денег и ценных бумаг нотариус заказным письмом направляет кредиторам или наследникам извещение о внесении в депозит нотариуса денег или ценных бумаг ([приложение N 33](#)). Уведомление о вручении извещения хранится в документах конкретной депозитной операции.

Производство по конкретной депозитной операции считается оконченным в случае:

- передачи наследникам или кредиторам всех внесенных в депозит нотариуса причитающихся им денег и ценных бумаг;
- выдачи закладной ее владельцу;
- возврата денежных сумм и ценных бумаг лицу, внесшему их в депозит нотариуса, в случаях, предусмотренных законодательством;
- перечисления нотариусом в соответствующий бюджет не востребовавшихся кредиторами или наследниками внесенных в депозит нотариуса денег и ценных бумаг.

Производство по конкретной депозитной операции прекращается отказом нотариуса совершить нотариальное действие - принять в депозит деньги и ценные бумаги, если лицо, обратившееся за совершением данного нотариального действия, не устранило препятствия, послужившие основанием к отказу в его совершении, указанный отказ не обжалован в судебном порядке или решение суда не обязывает нотариуса совершить указанное нотариальное действие.

§ 2. Выдача из депозита денежных сумм и ценных бумаг

Выдача из депозита денежных сумм или ценных бумаг производится по заявлению, подаваемому депонентом.

При принятии заявления о выдаче из депозита денежных сумм или ценных бумаг нотариусом устанавливается личность обратившегося кредитора, проверяется его дееспособность, а в случае подачи соответствующего заявления представителем кредитора - основания представительства. Если кредитором является юридическое лицо, нотариусом производится проверка правоспособности юридического лица и полномочий его представителя.

На заявлении делается отметка об установлении личности депонента и указывается наименование документа, его номер, дата выдачи и наименование учреждения, выдавшего документ, удостоверяющий личность депонента, а также указывается документ, подтверждающий право на получение депозитных сумм (свидетельство о праве на наследство, доверенность и др.). При этом депонент расписывается на заявлении в получении наличных денег.

Денежные суммы могут быть выданы из депозита также по именованным чекам банка. При получении чека депонент расписывается на корешке чековой книжки, а на заявлении делается отметка о выдаче чека с указанием его номера и даты выдачи.

В настоящее время наиболее актуально перечисление денежных средств безналичным путем на основании платежных поручений.

Ценные бумаги из банка получают нотариусы. Депонент в получении ценных бумаг расписывается на заявлении.

В случае смерти кредитора денежные суммы и ценные бумаги, внесенные в депозит нотариуса, входят в состав наследства и выдаются по представлению наследниками свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом, в компетенцию которого входит оформление наследственных прав после смерти кредитора по денежному обязательству.

Возврат денежных сумм и ценных бумаг лицу, внесшему их в депозит, допускается лишь с согласия на то лица, в пользу которого поступили денежные суммы и ценные бумаги, или по решению суда ([ст. 88 Основ](#)).

Требование о возврате денежных сумм и ценных бумаг и согласие на их возврат должны быть выражены в письменной форме.

Следует помнить, что денежные средства и ценные бумаги, хранящиеся в депозите нотариуса, не

являются собственностью нотариуса.

Могут ли быть взысканы с нотариуса денежные средства, переданные в его депозит, в случае банкротства кредитного учреждения, в котором они хранились?

Основанием ответственности за нарушение обязательства является такое правонарушение, как неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

При этом условиями наступления ответственности являются:

- противоправность поведения должника;
- наличие отрицательных последствий в имущественной сфере кредитора (наличие ущерба);
- вина должника;
- причинная связь между противоправным поведением должника и отрицательными имущественными последствиями.

Для возложения на лицо, не исполнившее или ненадлежаще исполнившее обязательство, ответственности необходимо наличие всех четырех условий в комплексе.

Как правило, в ситуациях, связанных с банкротством кредитного учреждения или отзывом у него соответствующей лицензии, возможно установить лишь одно из перечисленных условий - наличие ущерба у истца.

Действующим законодательством (ст. 87 Основ) на нотариуса, принявшего в депозит денежные суммы или ценные бумаги, возложена только обязанность по извещению кредитора о поступлении денежных сумм и ценных бумаг. Если данная обязанность нотариусом была выполнена, говорить о противоправности его действий нельзя.

При этом в действиях нотариуса должно отсутствовать и второе обязательное условие наступления ответственности - наличие его вины в причинении истцу материального ущерба.

Согласно ст. 401 ГК лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее их ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. В сложившейся ситуации нотариус вообще не имел возможности влиять на ход событий и предпринимать какие-либо меры, кроме направления банку требования о выдаче денежных сумм с депозитного счета.

Следует отметить, что ст. 17 Основ определяет лишь процедуру возмещения ущерба в зависимости от формы вины нотариуса в его причинении.

Гражданское законодательство различает две формы вины: умысел и неосторожность. При вине в форме умысла нарушитель действует намеренно независимо от того, желает он или не желает наступления неблагоприятных последствий таких действий. При вине в форме неосторожности виновное лицо допускает несоблюдение требований внимательности и осмотрительности, которые предъявляются к осуществляемому виду деятельности и их субъекту. В зависимости от этого ст. 17 Основ устанавливает различный механизм возмещения ущерба: в первом случае ущерб полностью возмещается нотариусом, во втором - ущерб может быть возмещен другим способом, например за счет сумм по договору страхования нотариальной деятельности.

Отсутствие вины по общему правилу освобождает лицо, причинившее вред, от гражданско-правовой ответственности. Хотя гражданское законодательство допускает наступление ответственности и при отсутствии вины, но только в случаях, прямо предусмотренных законом или соглашением сторон (ст. 401 ГК).

Так, п. 3 ст. 401 ГК установлено, что лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Таким образом, в отношении предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на началах риска, установлен принцип ответственности без вины. Вместе с тем повышенная ответственность предпринимателей возможна только при осуществлении ими предпринимательской деятельности. В иных случаях на них распространяются общие положения о гражданско-правовой ответственности. По отношению к нотариусам данное правило об ответственности без вины вообще неприменимо, так как в соответствии со ст. 1 Основ нотариальная деятельность не является предпринимательством и не преследует цели извлечения прибыли.

Более того, даже относительно предпринимателей законом или договором могут быть предусмотрены исключения из общего правила об ответственности без вины. Правило о безвиновной ответственности предпринимателя носит диспозитивный характер и может быть изменено законом или договором. При этом участники коммерческих отношений несут ответственность только при наличии вины в соответствующем нарушении обязательства. В частности, это производитель сельскохозяйственной продукции по договору контрактации (ст. 538 ГК), хранитель - за повреждение вещей (ст. 901 ГК), комиссионер - за исполнение сделки третьим лицом (ст. 993 ГК) и др.

Гражданским законодательством не предусмотрена ответственность нотариуса без вины. Нотариус также не несет ответственность за третьих лиц. Основы законодательства РФ о нотариате, в частности [ст. 17](#), на которую сделана ссылка в решении суда, не вводят и не могут ввести нового вида ответственности без вины, так как они вообще не относятся к нормативным актам гражданского законодательства. [Основы законодательства](#) РФ о нотариате не могут содержать норм гражданского законодательства (материального права), дополняющих или изменяющих его. Это нормативный акт организационно-правового и процессуального характера, которым регулируются вопросы структуры и функций нотариата, а также общие правила (процедура) совершения отдельных нотариальных действий.

Без вины отвечает также владелец источника повышенной опасности ([ст. 1079](#) ГК).

Кроме того, ответственность должника за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательства или за причинение вреда исключается при наличии действия непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Непреодолимая сила определена в законодательстве как чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство. Для предпринимателей противоправные действия контрагента, повлекшие возникновение ущерба, обычно не являются обстоятельствами непреодолимой силы, но это опять-таки не может применяться к деятельности нотариуса, который не занимается оказанием услуг, а выполняет функции, возложенные на него государством. Нотариус не вправе отказать физическим и юридическим лицам в принятии денег в депозит. Однако отзывание у банка, в котором был открыт депозитный счет нотариуса, лицензии на осуществление банковских операций не могло быть предотвращено нотариусом. Закономерно, что причинная связь между действиями нотариуса и причинением истцу ущерба отсутствует, так как нарушений в действиях нотариуса не было, ущерб возник по вине банка. Таким образом, отсутствует и последнее основание наступления ответственности нотариуса.

Судебная практика. Изложенная позиция нашла свое подтверждение в судебной практике и сформулирована в письме Верховного Суда РФ от 13 декабря 2011 г. N 8-общ-6233/11. Данный вопрос обсуждался на заседании Президиума Верховного Суда РФ 7 декабря 2011 г., ответ на него утвержден и включен в [Обзор](#) законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2011 г. в следующей редакции.

Если обязательство не может быть исполнено должником вследствие отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено; недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя; очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами; уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны, должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса ([п. 1 ст. 327](#) ГК).

Внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса считается исполнением обязательства. Нотариус, в депозит которого внесены деньги или ценные бумаги, извещает об этом кредитора ([п. 2 ст. 327](#) ГК).

Согласно [ст. 87](#) Основ нотариус в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ, принимает от должника в депозит денежные суммы и ценные бумаги для передачи их кредитору. О поступлении денежных сумм и ценных бумаг нотариус извещает кредитора и по его требованию выдает ему причитающиеся денежные суммы и ценные бумаги.

В соответствии с [частью первой ст. 17](#) Основ нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия, противоречащего законодательству РФ, или неправомерного отказа в совершении нотариального действия, а также разглашения сведений о совершенных нотариальных действиях.

Вместе с тем лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства ([абзац второй п. 1 ст. 401](#) ГК).

Поведение нотариуса можно считать противоправным, если он при совершении нотариальных действий нарушил правовые нормы, устанавливающие порядок осуществления нотариальных действий, в результате чего произошло нарушение субъективного права.

Принимая денежные средства должника в депозит нотариуса и размещая их на депозитном счете в банке, имеющем лицензию на осуществление соответствующих банковских операций, нотариус выполняет публично-правовую обязанность в виде нотариального действия, прямо предусмотренного [ст. 87](#) Основ. С момента внесения денежных средств в кредитное учреждение обязанность по их выдаче несет данное учреждение. Указанная обязанность сохраняется у кредитного учреждения и при его банкротстве в рамках процедуры удовлетворения требования кредиторов. На этом основании указанные денежные средства при условии соблюдения нотариусом требований [абзаца второго п. 1 ст. 401](#) ГК не подлежат взысканию с нотариуса.

Входит ли в обязанности нотариуса проверка оснований возникновения прав кредитора и обязанностей

должника при внесении денег и ценных бумаг в депозит?

Проверка оснований, по которым должник не может исполнить свое обязательство перед кредитором, в обязанности нотариуса не входит. Однако с учетом того, что [ст. 327](#) ГК установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым должник может исполнить обязательство путем внесения денег в депозит нотариуса без согласия кредитора, причины исполнения обязательства данным способом должны быть указаны самим должником, вынужденным избрать такой способ исполнения обязательства.

В этих целях должник подает нотариусу соответствующее заявление. Хотя форма заявления законодательством не определена, в интересах нотариуса желательно и целесообразно принимать заявления, сделанные в письменной форме, поскольку в заявлении должны быть указаны наименование должника и кредитора, а также место их жительства (для юридических лиц - место нахождения). Проверка этих сведений на нотариуса законодательством также не возложена, выяснение их является обязанностью лица, имеющего намерение передать деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, поэтому его письменное заявление - это единственный источник указанной информации.

По просьбе должника, передающего деньги в депозит, надпись о внесении денег может быть сделана также на документе, устанавливающем задолженность.

Принятие денег и ценных бумаг в депозит нотариуса не должно носить характер коммерческого посредничества. В практике встречались случаи, когда нотариус принимал от должника деньги или ценные бумаги в депозит, однако при этом сам не имел открытого в банке депозитного счета. Деньги и ценные бумаги хранились в сейфе нотариуса. Подобные действия следует расценивать как нарушение законодательства. Депозитной такая операция не является, по сути, она как раз представляет собой посредническое действие. Законом предусмотрено такое нотариальное действие, как принятие на хранение документов, но деньги и ценные бумаги являются не документами, а имуществом в широком смысле этого слова, поэтому они могут находиться только на депозитном счете нотариуса.

Глава 24. СОВЕРШЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ НАДПИСЕЙ

§ 1. Общие условия совершения исполнительных надписей

Проблема использования внесудебной защиты нарушенных прав и охраняемых законом интересов юридических и физических лиц в Российской Федерации весьма актуальна, так как расширение способов внесудебного разрешения отдельных бесспорных вопросов способствовало бы разгрузке судов и ускорению гражданско-правового документооборота. Одним из способов внесудебной защиты является совершение нотариусами исполнительных надписей, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке.

В соответствии со [ст. 89](#) Основ для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника нотариус совершает исполнительные надписи на документах, устанавливающих задолженность.

Исполнительная надпись - это основанное на законе предложение нотариуса о взыскании с должника в пользу кредитора (взыскателя) суммы задолженности либо об истребовании имущества от должника, а также о совершении иных установленных законом действий, имеющее силу исполнительного листа. Институт исполнительных надписей относится к несудебным формам защиты интересов кредиторов и обеспечивает ее путем оформления в упрощенном порядке взыскания долга или исполнения иных обязательств недобросовестными должниками без вызова их в нотариальную контору.

Согласно [ст. 90](#) Основ перечень документов, по которым задолженность может быть взыскана в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей, по общему правилу устанавливается Правительством РФ. До 2012 г. исполнительные надписи совершались нотариусами в соответствии с [Основами законодательства РФ о нотариате](#) и [Перечнем](#), утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 г. N 171 "Об утверждении Перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия". [Постановлением](#) Правительства РФ от 8 декабря 2010 г. N 997 упомянутое [Постановление](#) Совета Министров РСФСР признано утратившим силу.

Вопрос о возможности оформления исполнительных надписей до некоторого времени являлся одним из самых дискуссионных в нотариальной практике. Исполнительные надписи не принимались к исполнению судебными приставами-исполнителями по мотиву того, что процедура их совершения связывалась с нарушением [ч. 3 ст. 35](#) Конституции РФ, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Этот довод вряд ли можно было признать основательным и правильным. Практика внесудебного обращения взыскания на имущество либо денежные средства должников в свое время была поддержана Конституционным Судом РФ в [Определении](#) от 6 июля 2001 г. N 150-О. Конституционным Судом сделаны следующие выводы:

- во-первых, совершение нотариусами в установленных законом случаях исполнительных надписей на

документах, подтверждающих бесспорность задолженности, не противоречит **Конституции** РФ;

- во-вторых, сохранение за субъектами спорных отношений права на обращение в суд за разрешением спора (в том числе на стадии передачи исполнительной надписи нотариуса для исполнения или непосредственно в процессе исполнения) гарантирует защиту интересов как взыскателя, так и должника.

Таким образом, сделать вывод о том, что исполнительная надпись нотариуса вообще не является документом, подлежащим принудительному исполнению, нельзя.

Общие условия совершения исполнительной надписи сформулированы в **ст. 91** Основ. Исполнительная надпись совершается, если:

- представленные документы подтверждают бесспорность требований взыскателя к должнику;
- со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более чем два года.

Особенности совершения исполнительных надписей по отдельным видам обязательств устанавливаются **Основами**.

Исполнительные надписи могут совершаться в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Действующим законодательством высшей юридической силы установлены три случая совершения исполнительных надписей:

- во-первых, в случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса обратиться взыскание на это имущество (**п. 3 ст. 12** Федерального закона о ломбардах) (с изм. и доп.);

- во-вторых, по договору проката взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (**п. 3 ст. 630** ГК);

- в-третьих, в случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге или, если права залогодержателя удостоверены закладной, исполнительная надпись совершается на закладной (**п. 5 ст. 349** ГК, **часть вторая ст. 89** Основ).

Каковы общие требования, предъявляемые к совершению исполнительных надписей в соответствии с новым законодательством?

Условия совершения нотариусами исполнительных надписей и основные требования к исполнительным надписям регламентированы **разд. XVI** Основ.

Федеральным **законом** от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ (далее - Федеральный закон N 306-ФЗ) в **ст. ст. 89** и **90** Основ внесены изменения, которые коснулись правил совершения исполнительных надписей.

В соответствии с **п. 5 ст. 349** ГК (в ред. Федерального **закона** N 306-ФЗ) и **частью второй ст. 90** Основ в случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке допускается, если иное не предусмотрено законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.

Для совершения исполнительной надписи:

- взыскатель представляет нотариусу соответствующее письменное заявление;

- представитель, действующий по доверенности, - подлинный экземпляр доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством;

- документы, подтверждающие наличие оснований для совершения исполнительной надписи.

Исполнительная надпись, как правило, совершается на подлиннике документа, свидетельствующего о наличии долгового обязательства. Так, для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника нотариус совершает исполнительные надписи на документах, устанавливающих задолженность.

В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге. Если права залогодержателя удостоверены закладной, исполнительная надпись совершается на закладной. В этом случае подлинники представленных документов возвращаются залогодержателю. Расчет задолженности, выписки из ЕГРП, отчет об оценке заложенного имущества (заявления залогодержателя об установлении в качестве начальной продажной цены (цены реализации) величины оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге), а также нотариально удостоверенные копии иных представленных документов подлежат хранению в делах нотариальной конторы.

Как было уже упомянуто, одним из условий совершения исполнительной надписи является бесспорность задолженности.

В новом законодательстве в понятие "бесспорность задолженности" заложен несколько иной смысл, нежели ранее. Применительно к совершению исполнительных надписей бесспорность в старом понимании этого слова трактовалась как представление нотариусу для оформления всего пакета документов, необходимых для совершения исполнительной надписи по конкретному виду взыскания. Возражения должника против взыскания не заслушивались и не учитывались. Ему лишь было предоставлено право обжаловать совершенное нотариальное действие в судебном порядке.

В новой интерпретации бесспорность представляет собой отсутствие конфликта между должником и взыскателем (кредитором) и отсутствие обоснованных возражений должника по поводу взыскания с него задолженности или возложения на него иной ответственности на основании исполнительной надписи нотариуса. Так, согласно [ст. 91](#) Основ при совершении исполнительной надписи на договоре залога или закладной нотариус должен известить залогодателя о предстоящем совершении исполнительной надписи, направив соответствующее уведомление по адресу, указанному в договоре залога, и предоставить ему 7-дневный срок с даты получения залогодателем указанного уведомления для заявления возражений. При отсутствии возражений залогодателя требование залогодержателя считается бесспорным, если из содержания представленных документов или иных имеющихся у нотариуса данных не вытекает иное.

При поступлении возражений залогодателя нотариус оценивает его доводы на предмет наличия признака бесспорности относительно требований залогодержателя. В случае отсутствия признака бесспорности нотариус отказывает в совершении исполнительной надписи.

Хотя правило об уведомлении должника о предстоящем совершении исполнительной надписи установлено только в отношении исполнительной надписи на договоре залога (закладной), по нашему мнению, подобный порядок целесообразно использовать при совершении любых иных исполнительных надписей. В противном случае фактор бесспорности может оказаться необеспеченным. Например, для совершения исполнительной надписи кредитором-арендодателем может быть представлен договор проката, при этом у должника-арендатора, возможно, имеются доказательства частичного либо полного исполнения им обязательств по внесению арендной платы. При таких обстоятельствах совершение исполнительной надписи не будет носить признака бесспорности и исполнительная надпись будет признана судом недействительной.

Подобная позиция изложена в совместном [письме](#) директора Федеральной службы судебных приставов - Главного судебного пристава РФ N 12/01-2702-АП и президента Федеральной нотариальной палаты N 296/05-22-2 от 5 марта 2009 г. "О порядке исполнения исполнительной надписи нотариуса". Как следует из содержания этого [письма](#), исполнительные действия и меры принудительного исполнения осуществляются судебным приставом-исполнителем только при наличии документально подтвержденного уведомления о получении должником постановления о возбуждении исполнительного производства.

Исполнительная надпись должна содержать ([ст. 92](#) Основ):

- фамилию и инициалы, должность нотариуса, совершающего исполнительную надпись;
- наименование и адрес взыскателя;
- наименование и адрес должника;
- обозначение срока, за который производится взыскание;
- обозначение суммы, подлежащей взысканию, или предметов, подлежащих истребованию, в том числе пени, процентов, если таковые причитаются;
- обозначение суммы государственной пошлины или тарифа, уплаченных взыскателем или подлежащих взысканию с должника;
- дату (год, месяц, число) совершения исполнительной надписи;
- номер, под которым исполнительная надпись зарегистрирована в реестре;
- подпись нотариуса, совершившего исполнительную надпись;
- печать нотариуса.

Исполнительная надпись об обращении взыскания на заложенное имущество должна содержать также указание на заложенное имущество, на которое обращается взыскание, и начальную продажную цену такого имущества.

В соответствии с вышеназванным совместным [письмом](#) директора Федеральной службы судебных приставов - Главного судебного пристава РФ и президента Федеральной нотариальной палаты в исполнительной надписи нотариуса дополнительно к требованиям, названным в [ст. 92](#) Основ, также должен быть указан адрес совершившего ее нотариуса.

Взыскание по исполнительной надписи производится в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством РФ для исполнения судебных решений.

В соответствии с [подп. 19 п. 1 ст. 333.24](#) НК за совершение исполнительной надписи взимается нотариальный тариф в размере 0,5% взыскиваемой суммы, но не более 20 тыс. руб.

§ 2. Особенности совершения отдельных видов исполнительных надписей

1. Совершение исполнительной надписи о взыскании задолженности по договору проката

Договор проката является возмездным договором, поскольку имущество передается во владение и пользование арендатору за плату. В отличие от общих установлений об арендной плате, содержащихся в [ст.](#)

614 ГК, для данного договора предусмотрена арендная плата в твердой сумме платежей, т.е. в денежной форме. Платежи могут вноситься периодически или единовременно. Это зависит от сроков договора проката, от вида арендованного имущества и от существования обязательства. Так, если имущество арендуется на короткий срок, возможен единовременный платеж.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендной платы дает возможность арендодателю взыскать задолженность в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. [Статья 630](#) ГК наделяет арендодателя правом обратиться к нотариусу, минуя судебную процедуру. Содержание исполнительной надписи при этом сводится к указанию о взыскании с арендатора-должника в пользу арендодателя суммы задолженности по арендной плате за пользование имуществом. Взыскание при этом процентов, пени и т.п. действующим законодательством не предусмотрено.

Исполнительная надпись совершается на основании документов, устанавливающих задолженность граждан по оплате за пользование предоставленными им предметами домашнего обихода, музыкальными инструментами, спортивным инвентарем и другим имуществом личного пользования (бытовой прокат).

Для получения исполнительной надписи нотариусу представляется договор бытового проката.

Исполнительная надпись на документе по договору проката

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ НАДПИСЬ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области (адрес: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 101), на основании [пункта 3 статьи 630](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [статьи 89](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате предлагаю по настоящему документу взыскать с Логинова Ивана Константиновича, гражданина Российской Федерации, 12 марта 1980 года рождения, место рождения: г. Красноярск, пол - мужской, паспорт 6501 353445, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 03.05.2002, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Восточная, дом N 24, кв. N 11, в пользу общества с ограниченной ответственностью "Екатеринбургский прокат", находящегося по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом N 26, неуплаченную задолженность по арендной плате за пользование имуществом (телевизором "PANASONIK" 2011 года выпуска) за период: январь, февраль, март месяцы две тысячи четырнадцатого года в размере 2000 (две тысячи) руб., нотариальный тариф - 20 (двадцать) руб.

Всего предлагается взыскать 2020 (две тысячи двадцать) руб.

Настоящая исполнительная надпись совершена тридцатого апреля две тысячи четырнадцатого года за N 5022.

Печать

Взыскан тариф нотариуса _____

Нотариус _____ (подпись)

2. Совершение исполнительных надписей об обращении взыскания на заложенное в ломбард имущество

Порядок обращения взыскания на заложенное в ломбард имущество регламентирован [ст. ст. 10 - 12](#) Федерального закона о ломбардах (с изм. и доп.). Если заем не был погашен заемщиком в срок, установленный договором займа, ломбард не вправе обратиться взыскание на заложенную вещь в течение льготного месячного срока. Днем начала течения льготного месячного срока считается день, следующий за днем возврата займа, указанным в залоговом билете. В течение льготного месячного срока и далее вплоть до дня реализации заложенной вещи ломбард не вправе увеличивать процентную ставку по займу, предусмотренную договором займа, ухудшать условия хранения заложенной вещи, а также взимать плату за ее хранение.

Если сданная на хранение вещь не востребована поклажедателем в срок, установленный договором хранения, ломбард обязан осуществлять ее хранение в течение льготного 2-месячного срока.

Днем начала течения льготного 2-месячного срока считается день, следующий за днем окончания срока хранения, указанного в сохранный квитанции.

В течение льготного 2-месячного срока, а также срока дальнейшего хранения вплоть до реализации сданной на хранение вещи ломбард не вправе ухудшать условия хранения такой вещи. За хранение вещи в указанный период взимается соразмерное вознаграждение.

По истечении указанного льготного срока в случае, если заемщик не исполнил обязательство, предусмотренное договором займа, или поклажедатель не востребовал сданную на хранение вещь, такая вещь считается невостребованной.

Ломбард вправе обратиться взыскание на не востребовавшиеся вещи.

Обращение взыскания на не востребовавшиеся вещи осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. Договором займа может быть предусмотрена возможность обращения взыскания на не востребовавшиеся вещи без совершения исполнительной надписи нотариуса.

Заемщик или поклажедатель в любое время до продажи не востребовавшейся вещи вправе прекратить обращение на нее взыскания, исполнив свои обязательства перед ломбардом, определяемые в соответствии с Федеральным [законом](#) о ломбардах.

Исполнительная надпись на документе (залоговом билете),
представленном ломбардом

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ НАДПИСЬ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области (адрес: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 101), на основании [пункта 6 статьи 358](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пункта 3 статьи 12](#) Федерального закона РФ N 196-ФЗ "О ломбардах" и [статьи 89](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате предлагаю по настоящему документу взыскать с Макарова Игоря Анатольевича, гражданина Российской Федерации, 23 марта 1990 года рождения, место рождения: г. Красноуфимск Свердловской области, пол - мужской, паспорт 6501 353535, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 03.04.2002, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, дом N 24, кв. N 11, в пользу Екатеринбургского ломбарда, находящегося по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом N 6, не уплаченную в срок задолженность: ссуда - 2000 (две тысячи) руб., проценты - 600 (шестьсот) руб., нотариальный тариф - 26 (двадцать шесть) руб.

Всего предлагается взыскать 2626 (две тысячи шестьсот двадцать шесть) руб. из сумм, полученных от реализации заложенного в обеспечение возврата ссуды имущества согласно залоговому билету N 006501 от 20 марта 2013 года. В этих целях обратиться взыскание на указанное в залоговом билете имущество: холодильник "LG", 2008 года выпуска.

Настоящая исполнительная надпись совершена третьего апреля две тысячи четырнадцатого года за N 4322.

Печать

Взыскан тариф нотариуса _____

Нотариус _____ (подпись)

3. Совершение исполнительных надписей в случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке

Основополагающей правовой нормой, регламентирующей порядок обращения взыскания на заложенное имущество, является [ст. 349](#) ГК. Федеральным [законом](#) N 306-ФЗ данная [статья](#) изложена в новой редакции. Изменения внесены также в Федеральный [закон](#) об ипотеке и [Закон](#) о залоге.

Федеральным [законом](#) N 367-ФЗ в [ст. 349](#) ГК были внесены изменения, вступившие в силу 1 июля 2014 г.

Федеральный [закон](#) N 367-ФЗ существенно изменил механизм регулирования залоговых правоотношений путем расширения внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество и увеличения способов его реализации.

В качестве основного правила требования залогодержателя (кредитора) по-прежнему удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, но соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

- предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

- залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

- заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Законом могут быть предусмотрены иные случаи, в которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

Соглашения, заключенные с нарушением указанных требований, ничтожны.

В отношении заложенного недвижимого имущества законодательством расширен перечень случаев, когда обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется только по решению суда (**п. 5 ст. 55** Федерального закона об ипотеке). Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается, если:

- предметом ипотеки является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу;

- залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

- заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества;

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;

- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Федерального закона об обороте земель и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;

- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;

- предметом ипотеки являются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, и на которых отсутствуют здания, строения, сооружения;

- предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;

- право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в ЕГРП;

- предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда.

Стороны вправе включить условие о внесудебном порядке обращения взыскания в договор залога или ипотеки.

Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество должно быть заключено в той же форме, что и договор залога этого имущества.

Обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд допускается в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством РФ об исполнительном производстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, если договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, удостоверен нотариально.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на один или несколько способов реализации заложенного имущества, предусмотренных ГК, а также стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения.

В случае если соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество предусматривает несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора способа реализации принадлежит залогодержателю при условии, что соглашением не предусмотрено иное.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть включено уже в договор о залоге. Соглашение об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке может быть включено в договор об ипотеке. Если в договоре такое условие отсутствует, соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть заключено в любое время. Сторонами соглашения могут быть любые лица - субъекты гражданско-правовых отношений (юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица и т.п.).

На основании [ст. 350.1](#) ГК в случае, если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными [Кодексом](#) или соглашением между залогодателем и залогодержателем.

Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

- оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;

- продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

В случае если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю.

Если при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке доказано нарушение прав залогодателя или наличие существенного риска такого нарушения, суд может прекратить по требованию залогодателя обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке и вынести решение об обращении взыскания на предмет залога путем продажи заложенного имущества с публичных торгов ([ст. 350](#) ГК).

В целях реализации заложенного имущества залогодержатель вправе совершать необходимые для этого сделки, а также требовать передачи ему заложенного имущества залогодателем.

Если заложенная движимая вещь, оставленная у залогодателя, передана им во владение или в пользование третьему лицу, залогодержатель вправе потребовать от этого лица передачи ему предмета залога.

В случае отказа передать залогодержателю заложенное имущество для целей его реализации предмет залога может быть изъят и передан залогодержателю по исполнительной надписи нотариуса в соответствии с законодательством о нотариате.

Если в соответствии с условиями соглашения залогодателя с залогодержателем реализация заложенного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, осуществляется путем продажи залогодержателем этого имущества другому лицу, залогодержатель обязан направить залогодателю заключенный с таким лицом договор купли-продажи.

В соответствии с [п. 1 ст. 55](#) Федерального закона об ипотеке (с изм. и доп.) удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной.

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Если права залогодержателя удостоверены закладной, удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается, если условие об обращении взыскания во внесудебном порядке содержится как в закладной, так и в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная. Такие договоры должны быть нотариально удостоверены.

Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется путем продажи с публичных торгов, если иное не установлено Федеральным [законом](#) об ипотеке.

В случае если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный

предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, одним из способов реализации предмета ипотеки может быть оставление залогодержателем заложенного имущества за собой.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

При обращении взыскания на заложенное имущество оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством РФ об оценочной деятельности.

В случае если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.

Совершение регистрационных действий по внесению записей в ЕГРП в порядке, установленном Федеральным **законом** о госрегистрации прав, в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, допускается на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном Федеральным **законом** о госрегистрации прав.

Если собственником закладываемого имущества является несовершеннолетний гражданин, то в соответствии с **п. 3 ст. 37** ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделки.

В настоящее время законодательство не содержит требований к существенным условиям соглашения об удовлетворении требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества во внесудебном порядке.

По нашему мнению, в нем целесообразно отразить следующие условия:

- название заложенного по договору об ипотеке имущества, за счет которого удовлетворяются требования залогодержателя, начальную продажную цену или порядок ее определения;
- суммы, подлежащие уплате залогодержателю должником на основании обеспеченного ипотекой обязательства и договора об ипотеке, а если залогодателем является третье лицо - также и залогодателем;
- способ реализации заложенного имущества либо условие о его приобретении залогодержателем;
- известные сторонам на момент заключения соглашения предшествующие и последующие ипотеки данного имущества и имеющиеся в отношении этого имущества у третьих лиц вещные права и права пользования.

К соглашению о приобретении заложенного имущества залогодержателем применяются правила гражданского законодательства РФ о договоре купли-продажи, а в случае приобретения имущества залогодержателем для третьих лиц - также и о договоре комиссии.

Порядок совершения исполнительных надписей регламентирован **ст. ст. 89 - 94** Основ (с изм. и доп.).

В соответствии с **частью второй ст. 89** Основ в случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге или, если права залогодержателя удостоверены закладной, исполнительная надпись совершается на закладной.

Взыскание задолженности и обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса в случаях, если такое взыскание допускается в соответствии с законодательством РФ, производятся на основании следующих документов (**ст. 94.1** Основ):

- договор, обязательства по которому обеспечены залогом;
- нотариально удостоверенный договор о залоге или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, или нотариально удостоверенный договор о залоге и нотариально удостоверенное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), и (или), если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной, закладная;
- расчет задолженности должника, подписанный залогодержателем и содержащий обязательно также информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору;
- заявление залогодержателя об установлении оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге, в качестве начальной продажной цены (цены реализации) или, в установленных федеральным законом случаях, отчет об оценке заложенного имущества;
- выписка из ЕГРП, выданная соответствующим органом не позднее чем за две недели до обращения к нотариусу и подтверждающая, что ипотека не прекращена, и, если взыскание обращается на заложенное недвижимое имущество в отношении воздушного судна, подлежащего государственной регистрации, выписка из

Единого государственного реестра прав на воздушные суда в отношении морского судна, судна внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации, выписка из соответствующего реестра судов Российской Федерации или судовой книги.

Подлинники представленных документов возвращаются залогодержателю. Расчет задолженности, выписки из ЕГРП, Единого государственного реестра прав на воздушные суда, реестра судов Российской Федерации или судовой книги, отчет об оценке заложенного имущества (заявление залогодержателя об установлении в качестве начальной продажной цены (цены реализации) величины оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге), а также нотариально засвидетельствованные в нотариальном порядке копии иных представленных документов подлежат хранению в делах нотариальной конторы.

В случае если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству удостоверены закладной, залогодержатель представляет нотариусу нотариально удостоверенный договор об ипотеке, содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, либо нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона и содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. В случае если у залогодержателя такие договоры отсутствуют, нотариус запрашивает у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заверенную этим органом копию соответствующего договора.

При взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса в случаях, если права залогодержателя удостоверены закладной, нотариус устанавливает залогодержателя (владельца закладной) в порядке, установленном **ГК** и Федеральным **законом** об ипотеке.

В соответствии со **ст. 94.2** Основ при совершении исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной либо на договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариус должен совершить нотариальное действие, а именно предложить залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, в случае если залогодатель не является должником, исполнить обеспеченное залогом обязательство, направив уведомление по адресу, указанному в договоре о залоге или в договоре, обязательства по которому обеспечены залогом (а также по адресу электронной почты в случае его указания в договоре о залоге), и предоставив ему 7-дневный срок с даты получения залогодателем указанного предложения для исполнения своих обязательств.

Предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство должно содержать сведения:

- об обязательстве, обеспеченном залогом;
- о договоре о залоге (если залог возник на основании договора о залоге);
- о заложенном имуществе, за счет которого требования залогодержателя подлежат удовлетворению;
- о способах реализации заложенного имущества, предусмотренных соглашением сторон или федеральным законом;
- о цене или начальной продажной цене заложенного имущества, за исключением сведений о реализации ценных бумаг на организованном рынке ценных бумаг;
- о совершении нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной в случае неполучения нотариусом подтверждения исполнения залогодателем своих обязательств.

Предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство должно содержать также требование об исполнении обеспеченного залогом обязательства и извещении нотариуса о произведенном исполнении, предупреждение об обращении взыскания на предмет залога в случае неисполнения указанного обязательства и для оплаты реквизиты залогодержателя или нотариуса при исполнении обеспеченного залогом обязательства в депозит нотариуса.

К предложению исполнить обеспеченное залогом обязательство прилагается копия расчета задолженности должника, подписанного залогодержателем и обязательно содержащего информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору.

Направление уведомлений и иных документов осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ о залоге для направления уведомлений залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному залогом.

Форма вышеуказанного уведомления устанавливается Минюстом России.

Приложение
к Приказу Минюста России
от 7 июня 2012 г. N 95

Форма уведомления нотариусом залогодателя (должника)
об исполнении обязательства, обеспеченного залогом

УВЕДОМЛЕНИЕ

залогодателя (должника) об исполнении обязательства, обеспеченного залогом <1>

<1> Не приводится.

При отсутствии возражений залогодателя требование залогодержателя считается бесспорным, если из содержания представленных документов или иных имеющихся у нотариуса данных не вытекает иное.

При поступлении возражений залогодателя нотариус оценивает его доводы на предмет наличия признака бесспорности относительно требований залогодержателя.

При отсутствии признака бесспорности нотариус отказывает в совершении исполнительной надписи.

После совершения исполнительной надписи залогодателю направляется нотариально заверенная копия документа, на котором она совершена.

Исполнительная надпись должна содержать общие сведения, предусмотренные [ст. 92 Основ](#) (сведения о нотариусе, информацию о взыскателе и должнике, обозначение подлежащей взысканию суммы, данные о времени совершения нотариального действия и т.п.).

Помимо упомянутых общих требований, исполнительная надпись об обращении взыскания на заложенное имущество должна содержать также указание на заложенное имущество, на которое обращается взыскание, и начальную продажную цену такого имущества.

В соответствии со [ст. 94.3 Основ](#) нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге в случае, если залогодатель в течение 14 дней с даты, когда залогодатель считается получившим направленное в его адрес предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство, не представил:

- документы, подтверждающие факт исполнения обеспеченного залогом обязательства, отсутствия оснований для обращения взысканий на заложенное имущество или наличия оснований, по которым обращение взыскания не допускается;

- доказательства, подтверждающие принятие судом, арбитражным судом обеспечительных мер в отношении заложенного имущества.

Если представленные залогодателем документы подтверждают исполнение только части обеспеченного залогом обязательства, нотариус совершает исполнительную надпись на неисполненную часть обеспеченного залогом обязательства, за исключением случаев наличия оснований для отказа в совершении исполнительной надписи.

В случае отмены судом обеспечительных мер нотариус по заявлению залогодержателя направляет залогодателю предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство в порядке, установленном [ст. 94.2 Основ](#). При необходимости залогодержатель представляет нотариусу уточненный расчет задолженности.

Действия нотариуса, предусмотренные [ст. 94.3](#), могут быть оспорены заинтересованными лицами. Оспаривание действий нотариуса не приостанавливает обращение взыскания на заложенное имущество и его реализацию.

Примерный образец исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество <1>

<1> Исполнительная надпись совершается на договоре о залоге или, если права залогодержателя удостоверены закладной, на закладной.

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ НАДПИСЬ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области (юридический адрес - город Екатеринбург, ул. Ленина, 24), на основании [статьи 349](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [статьи 89](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате предлагаю по настоящему документу взыскать с Макарова Игоря Анатольевича, гражданина Российской Федерации, 19 сентября 1960 года рождения, место рождения: г. Свердловск, пол - мужской, паспорт 6501 353535, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 03.04.2002, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, дом 24, кв. 11, в пользу Алексеевой Марины Михайловны, гражданки Российской Федерации, 11 февраля 1961 года рождения, место рождения: г. Архангельск, пол - женский, паспорт 6503 223544, выдан Чкаловским РУВД г. Екатеринбурга 23.03.2002, проживающей по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом 6, кв. 12, не уплаченную в срок задолженность по договору займа, удостоверенному нотариусом города Екатеринбурга Петровой А.А. 20 февраля 2014 года по

реестру N 2653, в сумме 150000 (сто пятьдесят тысяч) рублей и нотариальный тариф - 2250 (две тысячи двести пятьдесят) рублей.

Всего предлагается взыскать 152250 (сто пятьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей из сумм, полученных от реализации имущества, заложенного в обеспечение возврата долга согласно договору о залоге, удостоверенному нотариусом города Екатеринбурга Петровой А.А. 28 апреля 2014 года по реестру N 4564. В этих целях обратиться взыскание на указанное в договоре о залоге имущество: легковой автомобиль марки "ВАЗ-2101", 2011 года выпуска, кузов N А 838765, шасси N 771232, двигатель N 727987, черного цвета, идентификационный номер 636388, государственный номерной знак А 877 СВ, состоящий на учете в ГАИ Октябрьского района г. Екатеринбурга.

Соглашением об обращении во внесудебном порядке взыскания на заложенное имущество, удостоверенным нотариусом города Екатеринбурга Петровой А.А. 15 января 2014 года по реестру N 134, начальная продажная цена указанного автомобиля определена в 150000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.

Настоящая исполнительная надпись совершена третьего июня две тысячи четырнадцатого года за N 4322.

Взыскан тариф _____

Нотариус _____

Печать

§ 3. Порядок взыскания по исполнительной надписи

Согласно [ст. 93 Основ](#) взыскание по исполнительной надписи производится в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством РФ для исполнения судебных решений.

Так, в соответствии с [п. 9 ч. 1 ст. 12](#) Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Федеральный закон об исполнительном производстве) относится к исполнительным документам исполнительная надпись нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге.

Исполнительная надпись, если взыскателем или должником является гражданин, может быть предъявлена к принудительному исполнению в течение трех лет со дня ее совершения, а если и взыскателем, и должником являются предприятия, учреждения, организации, - в течение одного года, если законодательством РФ не установлены иные сроки.

Восстановление пропущенного срока для предъявления исполнительной надписи производится в соответствии с гражданским процессуальным законодательством РФ ([ст. 94 Основ](#)).

В настоящее время по вопросу совершения исполнительных надписей разработано и действует совместное [письмо](#) директора Федеральной службы судебных приставов - Главного судебного пристава РФ N 12/01-2702-АП и президента Федеральной нотариальной палаты N 296/05-22-2 от 5 марта 2009 г. "О порядке исполнения исполнительной надписи нотариуса". Суть его заключается в следующем.

1. Для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника в бесспорном порядке нотариус совершает исполнительные надписи на документах, устанавливающих задолженность. Основания и порядок для совершения нотариусом исполнительной надписи определены [Основами законодательства РФ](#) о нотариате, [ГК](#), Федеральным [законом](#) об ипотеке.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительной надписи нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге.

2. Исполнительная надпись нотариуса является исполнительным документом, который подлежит принудительному исполнению в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) об исполнительном производстве.

Перечень документов, по которым взыскание задолженности и обращение взыскания на заложенное имущество производятся по исполнительной надписи нотариуса, если такое взыскание допускается в соответствии с законодательством РФ, установлен [частью второй ст. 90 Основ](#).

3. В соответствии со [ст. 94 Основ](#) в случае, если взыскателем или должником является гражданин, исполнительная надпись может быть предъявлена к принудительному исполнению в течение трех лет со дня ее совершения; в случае если и взыскателем, и должником являются предприятия, учреждения, организации, - в течение одного года, если законодательством РФ не установлены иные сроки.

Исполнительная надпись нотариуса является основанием для возбуждения исполнительного производства об обращении взыскания на заложенное имущество в случае предъявления взыскателем (залогодержателем) в подразделение службы судебных приставов подлинника соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор залога, на котором нотариусом совершена исполнительная надпись.

При этом судебным приставам-исполнителям следует принимать к исполнению указанные

исполнительные документы, если соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество заключено после 11 января 2009 г., т.е. после вступления в силу новой редакции Федерального закона об исполнительном производстве.

4. Исполнительная надпись нотариуса должна соответствовать требованиям ст. 92 Основ и содержать указанные в ней сведения.

В случае несоответствия исполнительной надписи требованиям ст. 92 Основ судебный пристав-исполнитель в 3-дневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа выносит постановление об отказе в возбуждении исполнительного производства в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 31 Федерального закона об исполнительном производстве.

В исполнительной надписи нотариуса также должен быть указан адрес совершившего ее нотариуса.

5. Копия постановления судебного пристава-исполнителя об отказе в возбуждении исполнительного производства с приложением всех поступивших документов не позднее дня, следующего за днем его вынесения, направляется лицу, предъявившему исполнительный документ к принудительному исполнению (взыскателю, а также должностному лицу, выдавшему исполнительный документ).

Устранение указанных в постановлении судебного пристава-исполнителя нарушений требований, предъявляемых к исполнительной надписи в соответствии со ст. 92 Основ, либо иных обстоятельств, предусмотренных п. п. 1 - 4 ч. 1 ст. 31 Федерального закона об исполнительном производстве, не препятствует повторному направлению (предъявлению) исполнительного документа судебному приставу-исполнителю в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

При возникновении сомнений в подлинности исполнительной надписи старший судебный пристав в течение суток со дня поступления исполнительного документа в письменном виде запрашивает нотариуса, работающего в государственной нотариальной конторе, нотариуса, занимающегося частной практикой, а в исключительных случаях - нотариальную палату субъекта РФ на предмет совершения исполнительной надписи.

Нотариус, нотариальная палата субъекта РФ (при наличии у нее таких сведений) в течение следующего рабочего дня направляют старшему судебному приставу соответствующий ответ.

6. Первоначальный обмен информацией осуществляется посредством любого вида связи, в том числе лицом, которому с его согласия судебный пристав-исполнитель поручает доставить запрос, с последующим отправлением по почте.

Подлинный ответ на запрос судебного пристава-исполнителя приобщается к материалам исполнительного производства.

7. База данных о нотариальных палатах, частнопрактикующих нотариусах России находится на информационном нотариальном портале **not@ry.ru** в разделе "Для нотариусов" по адресу: <http://www.notary.ru> и обновляется ежедневно.

При вводе в эксплуатацию раздела единой информационной системы Федеральной нотариальной палаты "Реестр сведений о совершенных исполнительных надписях" Федеральная нотариальная палата и Федеральная служба судебных приставов организуют информационный обмен данными, позволяющий установить факт совершения нотариусом исполнительной надписи.

8. В соответствии с ч. 7 ст. 30 Федерального закона об исполнительном производстве заявление взыскателя и исполнительный документ передаются судебному приставу-исполнителю в 3-дневный срок со дня их поступления в подразделение судебных приставов, в связи с чем действия должностных лиц территориальных органов ФССП России, нотариуса и должностных лиц нотариальной палаты субъекта РФ по установлению подлинности исполнительной надписи должны быть осуществлены в течение двух суток со дня предъявления исполнительного документа к принудительному исполнению, после чего исполнительный документ передается судебному приставу-исполнителю.

Судебный пристав-исполнитель в 3-дневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа выносит постановление о возбуждении исполнительного производства.

Дальнейший порядок действий судебного пристава-исполнителя по исполнению исполнительного документа - исполнительной надписи определяется исходя из фактических обстоятельств исполнительного производства и в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве. Учитывая специфику исполнительной надписи как исполнительного документа, исполнительные действия и меры принудительного исполнения осуществляются судебным приставом-исполнителем только при наличии документально подтвержденного уведомления о получении должником постановления о возбуждении исполнительного производства.

Как уже упоминалось, в соответствии со ст. 89 Основ для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника нотариус совершает исполнительные надписи на документах, устанавливающих задолженность.

Глава 25. СОВЕРШЕНИЕ ПРОТЕСТОВ ВЕКСЕЛЕЙ

§ 1. Общие положения

1. Законодательное регулирование вексельного обращения

Основными нормативными актами, регулирующими вексельное обращение на территории Российской Федерации, в настоящее время являются:

Единообразный **закон** о переводном и простом векселе, утвержденный Женевской вексельной конвенцией N 358, подписанной 7 июня 1930 г., вступившей в силу с 1 января 1930 г. (далее - Единообразный закон);

Положение о переводном и простом векселе, введенное в действие Постановлением ЦИК и СНК СССР от 7 августа 1937 г. N 104/1341 "О введении в действие Положения о переводном и простом векселе";

Федеральный **закон** от 11 марта 1997 г. N 48-ФЗ "О переводном и простом векселе" (далее - Федеральный закон о переводном и простом векселе). Данным Федеральным **законом** признано утратившим силу **Постановление** Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1991 г. N 1451-1 "О применении векселя в хозяйственном обороте РСФСР" и, соответственно, утвержденное им **Положение** о переводном и простом векселе 1991 г. Применение данного **Положения** и без того представлялось недостаточно бесспорным, поскольку Президиум Верховного Совета РСФСР полномочиями по самостоятельному изданию нормативных актов не обладал.

2. Словарь наиболее распространенных вексельных терминов

Абстрактное обязательство векселедателя уплатить определенную сумму векселедержателю - обязанность оплатить вексель без каких бы то ни было оговорок; обязательство, действительность которого не зависит от наличия либо отсутствия, а также действительности его основания.

Аваль - 1) вексельное поручительство; 2) надпись на векселе о принятии третьим лицом обязательства нести солидарную с должником ответственность по векселю; 3) отдельный документ, удостоверяющий совершение такой сделки.

Авалист - лицо, совершившее вексельное поручительство.

Авизо - пометка, означающая, что вексель имеет срок платежа "во столько-то времени от предъявления".

Авизо - уведомление, направляемое векселедателем переводного векселя плательщику по данному векселю.

Ависта - по предъявлению.

Адато - со дня составления.

Акт о протесте - документ, составляемый в случае совершения вексельного протеста; совершается, как правило, нотариусом.

Акцепт - 1) односторонняя сделка, совершаемая плательщиком по векселю, заключающаяся в принятии на себя обязательства оплатить переводной вексель; 2) надпись на векселе, свидетельствующая о согласии плательщика на оплату векселя, скрепленная его подписью ("акцептован", "принят", "обязуюсь заплатить" и т.п.).

Акцептованный вексель - вексель, имеющий согласие плательщика (трассата) на его оплату.

Акцептант - лицо, указанное на векселе в качестве плательщика (основной вексельный должник).

Аллонж - дополнительный лист, прикрепляемый к векселю, для выполнения на нем передаточных надписей, надписей авалиста, а также каких-либо иных надписей.

Амортизация - восстановление прав по утраченным векселям и иным ценным бумагам на предъявителя посредством признания их уничтоженными.

"Без издержек" - указание на векселе, сделанное векселедателем либо индоссантом, освобождающее векселедержателя от совершения протеста векселя.

"Без протеста" - см. "Без издержек".

"Без оборота на меня" - надпись на векселе, сделанная кем-либо из индоссантов, исключая его из должников по векселю.

Бенефициар (бенефициарий) - векселедержатель простого векселя.

Бланковый индоссамент - передаточная надпись на предъявителя, которая может состоять из одной только подписи индоссанта. Лицо, владеющее векселем по бланковому индоссаменту, вправе заполнить бланк от своего имени или имени другого лица, а также передать вексель другому держателю простым поручением.

Валюта векселя - 1) основание выдачи либо передачи векселя (получение денег, оказание услуг, получение товара), указание о наличии и содержание которого в векселе не помещаются; 2) наименование денежной единицы, в которой выражена сумма векселя.

Валюта платежа - денежная единица, в которой выражена сумма векселя.

Векселедатель - лицо, выдавшее (составившее и подписавшее) простой или переводной вексель, а также вручившее его первому приобретателю.

Векселедержатель - лицо, являющееся обладателем векселя и имеющее право на получение указанной в нем денежной суммы.

Вексель - 1) письменное долговое обязательство строго установленной формы, дающее его владельцу (векселедержателю) беспорное право по истечении срока требовать с должника уплаты указанной денежной суммы; 2) ценная бумага; 3) средство расчетов, передается одним лицом другому вместо денежного платежа.

Вексель простой (соло-вексель, мертвый вексель, одинокий вексель, русский вексель) - выписывается и подписывается должником и представляет собой его обязательство уплатить в обусловленный срок указанную сумму определенному лицу либо по его приказу другому лицу.

Вексель переводной (тратта, драфт) - выписывается и подписывается кредитором (трассантом) и представляет собой приказ кредитора третьему лицу (трассату) произвести уплату в обусловленный срок указанной суммы векселедержателю (ремитенту).

Вексель-авизо - вексель (простой или переводной) со сроком платежа "во столько-то времени от предъявления".

Вексель-адато - вексель (простой или переводной) со сроком платежа "во столько-то времени от составления".

Вексель-дато - вексель (простой или переводной) со сроком платежа "на определенный день".

Вексель депозитный - вексель (простой или переводной), принятый на хранение.

Вексель депонированный - вексель (простой или переводной), выданный в обеспечение обязательства по возврату кредита либо переданный в залог.

Вексель домицилированный - вексель (простой или переводной), содержащий оговорку о том, что он подлежит оплате третьим лицом (домицилиантом) в месте жительства плательщика или в другом месте. Данная оговорка проставляется на векселе векселедателем. Домицилированный вексель предъявляется к оплате домицилианту, который не является ответственным по векселю лицом, но своевременно оплачивает его за счет плательщика, предоставившего в его распоряжение необходимые для оплаты векселя денежные средства.

Вексель бронзовый - вексель, выданный на вымышленное лицо и не имеющий в связи с этим реального обеспечения.

Вексель золотой - вексель (простой или переводной), обеспеченный залогом золота или иных драгоценных металлов, принадлежащих его основному должнику.

Вексель именной (ректа) - вексель (простой или переводной), содержащий оговорку, запрещающую его индоссирование.

Вексель казначейский - вексель, содержащий облигационное обязательство государства.

Вексель коммандитный - вексель, выданный филиалом юридического лица, с указанием в качестве плательщика другого филиала того же юридического лица, находящегося в другом месте.

Вексель коммерческий (товарный) - вексель, выданный в обеспечение уплаты денежных средств за поставленные или приобретенные товары.

Вексель "на себя" - переводной вексель, в котором векселедатель является плательщиком.

Вексель "на себя своему приказу" ("на себя собственному приказу") - переводной вексель, в котором векселедатель является плательщиком и одновременно первым приобретателем векселя.

Вексель на предъявителя - вексель со сроком платежа по предъявлении.

Вексель финансовый - вексель, выданный в обеспечение уплаты денег по договору займа или иному договору, носящему денежный характер.

Вексельная метка (лемма) - один из реквизитов векселя, включенный в текст наименования "вексель", написанный на том языке, на котором составлен документ.

Виза вексельная - датированная отметка о первом предъявлении векселя сроком платежа "во столько-то времени от предъявления".

Визирование векселя - простановка вексельной визы.

Дата составления векселя - один из обязательных реквизитов векселя, отсутствие которого влечет недействительность векселя.

Депозитарий - лицо, являющееся хранителем подлинника векселя либо акцептованного экземпляра переводного векселя.

Дисконт векселей - учетный процент, взимаемый банками при учете векселей, представляющий собой выраженную в процентах разницу между суммой векселя и суммой, уплачиваемой банком при покупке векселя до наступления срока платежа.

Домицилиант - лицо, назначенное плательщиком по домицилированному векселю.

"До сего момента копия" - отметка на копии векселя, которая позволяет определить окончание текста копии векселя и начало подлинных надписей на ней.

Индоссамент (жиро) - передаточная надпись на векселе, удостоверяющая переход прав по нему к другому лицу. Проставляется обычно на оборотной стороне векселя или на дополнительном листе (аллонже).

Индоссант - лицо, совершившее индоссамент, т.е. оформившее передаточную надпись на векселе.

Индоссат - лицо, в пользу которого совершен индоссамент.

Индоссация - передача векселя в порядке индоссамента.

Копия векселя - выполненное векселедержателем точное воспроизведение содержания векселя со всеми отметками, которые на нем находятся. В копии должно быть указано, до какого места она доведена, а также указано лицо, в руках которого находится подлинный документ.

Место платежа - один из реквизитов векселя. Если в векселе место платежа не указано, местом платежа является место, обозначенное рядом с наименованием плательщика (в переводном векселе) или рядом с наименованием векселедателя (в простом векселе).

Место составления векселя - один из реквизитов векселя. Если место составления векселя не указано, им считается место, обозначенное рядом с наименованием векселедателя. Вексель, в котором отсутствует и это указание, является недействительным.

Множественность экземпляров векселя - переводной вексель может быть выдан в нескольких тождественных экземплярах, которые должны быть снабжены последовательными номерами в самом тексте документа, в противном случае каждый из них рассматривается как отдельный переводной вексель (**прима** - первый экземпляр переводного векселя, **секунда** - второй, **терция** - третий, **кварта** - четвертый, **квинта** - пятый, **секста** - шестой, **септима** - седьмой, **октава** - восьмой и т.д.).

Неакцепт - несовершение акцепта векселя.

Негоциация - учет векселей.

Неплатеж - несовершение акцептантом по переводному векселю или векселедателем простого векселя платежа по нему.

Нотис - извещение о протесте, направляемое лицом, по требованию которого совершается протест векселя, либо индоссантом своему индоссанту или векселедателю.

Оборот без издержек - см. "**Без издержек**".

Облиго - 1) задолженность по вексельным обязательствам; 2) книги, в которых банки отражают задолженность банку со стороны лиц, обязанных по учтенным векселям.

Оговорки вексельные - условия, допускаемые к включению в текст векселя, изменяющие стандартные общепринятые установки вексельного законодательства применительно к конкретному векселю ("без протеста", "без издержек", "без оборота на меня" и т.п.).

Пеня вексельная - пеня в размере 3% за каждый день просрочки платежа по векселю, начисляемая со дня протеста до дня фактического совершения платежа по нему.

Передаточная надпись - см. **Индоссамент**.

Платеж по векселю - погашение обязательства по векселю путем передачи денежных средств наличными деньгами или безналичным способом.

Плательщик по векселю - лицо, назначаемое векселедателем для производства платежа по переводному векселю; по простому векселю плательщик обычно является векселедателем.

Поручительство вексельное - см. **Аваль**.

Посредник вексельный - третье лицо (им может быть и плательщик), которое самостоятельно либо по просьбе векселедателя выкупило протестованный вексель.

Пролонгация - продление срока платежа по векселю. Пролонгация может быть нескольких видов: прямая - написание в векселе новой даты платежа взамен прежней; косвенная - выставление нового векселя с более поздним сроком платежа; простая - устное соглашение сторон об изменении срока платежа без каких-либо изменений в векселе.

Протест векселя - действия уполномоченного органа, официально подтверждающие факты, с которыми вексельное законодательство связывает наступление определенных правовых последствий (отказ в платеже, акцепте, недатировании визы и т.д.).

Протестант (рекверент) - лицо, по требованию которого совершается протест векселя.

Протестат - лицо, действия которого удостоверяются протестом.

Проценты вексельные - сумма процентов, взыскиваемая в качестве законной неустойки за просрочку уплаты по векселю, исчисляемая по ставке 6% годовых.

Процентная оговорка - условие о начислении процентов на вексельную сумму; применяется к векселям сроком "по предъявлении" и "во столько-то времени от предъявления".

Регресс - обратное требование о возмещении уплаченной суммы. Индоссант, оплативший опротестованный вексель, имеет право регресса к предыдущим индоссантам и векселедателю, которые несут по векселю солидарную ответственность.

Ремиссия - отказ от осуществления права требования по векселю.

Ремитент - лицо, в пользу которого выписан переводной вексель (первый векселедержатель).

Ретратта - обратный вексель; переводной вексель, выставяемый лицом, заявившим регрессное требование к одному из обязанных по векселю лиц.

Срок платежа - один из вексельных реквизитов. Вексель может быть выдан сроком: по предъявлении; во

столько-то времени от предъявления; во столько-то времени от составления; на определенный день.

Если в векселе не указан срок платежа, то такой вексель рассматривается как вексель со сроком платежа "по предъявлении".

Сумма вексельная - один из реквизитов векселя. Может быть обозначена как цифрами, так и прописью.

Сускриптер - векселедатель по простому векселю.

"Считать за аваль" - формулировка, с употреблением которой выполняется аваль.

Тратта - переводной вексель.

Трассант - векселедатель переводного векселя (тратты). Отвечает за акцепт и платеж по векселю. Подпись трассанта является обязательным реквизитом переводного векселя.

Трассат - плательщик по переводному векселю. Указание о том, кто является трассатом, - обязательный реквизит переводного векселя. Трассат становится ответственным лицом только после акцепта векселя, в силу которого он принимает на себя обязательства оплатить его в установленный срок.

Цессия - уступка требования в обязательстве другому лицу, передача прав.

Цедент - первоначальный кредитор по обязательству, уступающий принадлежащее ему право (требование) другому лицу (цессионарию) в порядке цессии.

Цессионарий - новый кредитор, который принимает уступаемое ему цедентом право (требование).

Цессионар - должник по уступаемому праву (требованию).

Эмиссия - 1) выпуск векселей в обращение; 2) выдача векселя с вручением его первому приобретателю.

§ 2. Общая характеристика векселя

1. Форма векселя

Вексель является письменным документом. Это требование вытекает из [Положения](#) о переводном и простом векселе, подтвержденного также и Федеральным [законом](#) о переводном и простом векселе, согласно которому вексель должен быть составлен только на бумаге (бумажном носителе).

Однако стоит упомянуть о том, что Постановлением Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку от 21 марта 1996 г. N 5 было утверждено [Положение](#) об обращении бездокументарных простых векселей на основе учета прав их держателей. Согласно этому [Положению](#) предусматривался выпуск в обращение бездокументарных простых векселей. В случае неисполнения плательщиком обязательств по оплате предъявленного ему бездокументарного векселя векселедержатель на основании выданного ему подтверждения права требования, расписки о получении уведомления плательщиком и других документов обязывался осуществить протест в порядке, установленном законодательством РФ. Названный документ противоречит требованиям [Положения](#) о переводном и простом векселе и Федерального [закона](#) о переводном и простом векселе, поэтому совершение подобных протестов недопустимо, ибо, как уже отмечалось, вексель не может существовать вне письменной формы. Только письменная форма может породить вексельные правоотношения.

В 2002 г. указанное [Постановление](#) было отменено.

Поскольку действующим законодательством ([ст. ст. 1 и 75](#) [Положения](#) о переводном и простом векселе) провозглашен принцип свободы языка, на котором составлен вексель, допустимо написание векселей как на русском, так и на иностранных языках, а также смешение разных языков на одном векселе. В случае если нотариус не знает языка, на котором выполнен вексель, перевод векселя должен быть сделан соответствующим переводчиком.

Текст векселя может быть написан от руки (при этом не имеет значения, каким цветом пасты, чернил, туши и т.п. он выполнен) либо воспроизведен с применением механических средств оргтехники. Для составления векселя могут быть использованы также специальные вексельные бланки. Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1094 "Об оформлении взаимной задолженности предприятий и организаций векселями единого образца и развитии вексельного обращения" было предусмотрено введение с 1 ноября 1994 г. на территории России для использования в хозяйственном обороте бланков [простого](#) и [переводного векселя](#) единого образца.

Хотя на практике для совершения протестов нотариусам чаще представляются векселя данного установленного образца, однако выдача векселей на бланках иной формы либо вообще без применения бланков ни [Положением](#) о переводном и простом векселе, ни Федеральным [законом](#) о переводном и простом векселе не запрещена и не исключена, поэтому представляется, что нотариус не вправе отказать в совершении протеста по векселю, отличающемуся от приведенных образцов, если при этом соблюдены и правильно исполнены все необходимые реквизиты векселя.

В соответствии со [ст. 75](#) [Положения](#) о переводном и простом векселе простой вексель должен содержать следующие реквизиты:

- вексельная метка (наименование "вексель", включенное в текст документа и выраженное на том языке,

на котором составлен документ);

- простое и ничем не обусловленное обещание (простой вексель) либо предложение (переводной вексель) уплатить определенную сумму;

- указание срока платежа. Вексель, срок платежа по которому не указан, рассматривается как подлежащий оплате в срок по предъявлению;

- указание места, в котором должен быть совершен платеж. При отсутствии данного указания местом платежа и вместе с тем местом жительства плательщика считается:

1) место составления (простой вексель);

2) место, обозначенное рядом с плательщиком (переводной вексель);

- наименование того, кому или по приказу кого платеж должен быть совершен;

- указание даты и места составления векселя. Если место составления векселя не указано, он признается подписанным в месте, обозначенном рядом с наименованием векселедателя;

- подпись векселедателя.

Переводной вексель, кроме указанных реквизитов, должен содержать еще один - наименование того, кто должен платить по нему ([ст. 1 Положения о переводном и простом векселе](#)).

Документ, в котором отсутствует хотя бы один из перечисленных реквизитов, не имеет силы векселя и не может быть принят нотариусом к совершению протеста.

2. Вексельное обязательство (вексельный приказ)

Вексельное обязательство должно быть безусловным, т.е. не связанным с наступлением какого-либо события, выполнением каких-либо условий и т.п., в противном случае вексель является недействительным.

Вексель может содержать только денежное обязательство, никаких других обязательств в векселе указываться не должно (например, передача товаров).

Судебная практика. Примером может служить [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 9 июня 1998 г. N 7033/97. Президиум ВАС РФ рассмотрел протест заместителя Председателя ВАС РФ на Постановление ФАС Московского округа от 13 ноября 1997 г. по делу N А40-18283/97-62-268 Арбитражного суда города Москвы.

Президиум установил следующее. Общество с ограниченной ответственностью "Инновационный центр" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу "Группа Росшина" о взыскании 1000000000 руб. долга по векселю и 4000000 руб. процентов и пеней, предусмотренных [п. 48 Положения о переводном и простом векселе](#).

До принятия решения истец в порядке, предусмотренном [ст. 37 АПК РФ](#), увеличил размер исковых требований и просил взыскать 26666667 руб. процентов и пеней ввиду изменения периода просрочки платежа. Решением от 16 июля 1997 г. в иске было отказано. Постановлением апелляционной инстанции от 15 сентября 1997 г. решение оставлено без изменения. Однако ФАС Московского округа Постановлением от 13 ноября 1997 г. решение и Постановление отменил, исковые требования удовлетворил полностью.

В протесте заместителя Председателя ВАС РФ предлагалось Постановление суда кассационной инстанции отменить, оставив в силе решение и Постановление первой и апелляционной инстанций.

Президиум признал протест подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как следовало из материалов дела, ООО "Инновационный центр" посредством индоссамента приобрело простой вексель ЗАО "Группа Росшина" N 915173, составленный 7 февраля 1997 г. со сроком платежа по предъявлению, но не ранее 25 марта 1997 г., по которому ответчик обязался уплатить 1000000000 руб., с условием оплаты только шинной продукцией.

Данное условие включено в текст бланка векселя и расположено перед подписью лица, выдавшего вексель.

Предъявленный в установленный срок к платежу спорный вексель не был оплачен по мотиву отсутствия со стороны ответчика обещания уплатить определенную денежную сумму, так как документ содержит специально оговоренное обязательство о поставке шинной продукции на указанную в нем сумму.

Принимая Постановление, суд кассационной инстанции исходил из того, что иск заявлен на основании документа, обозначенного как простой вексель, содержащего все обязательные для простого векселя обозначения, а включение в документ условия о погашении задолженности в неденежной форме следует считать ненаписанным. Однако такой вывод нельзя признать правомерным.

Согласно [п. 2 ст. 75 Положения о переводном и простом векселе](#) вексель удостоверяет простое и ничем не обусловленное обещание уплатить определенную сумму, причем ценная бумага является строго формальным документом, содержащим исчерпывающий перечень реквизитов.

Излишние сведения, включенные в вексельный текст и обуславливающие предложение уплатить вексельную сумму, несовместимы с природой векселя.

В данном случае содержащаяся пометка об оплате векселя только шинной продукцией удостоверяет не

денежное обязательство, а обязательство по передаче шинной продукции на определенную сумму.

Это обстоятельство подтверждается гарантией к вышеуказанному векселю от 7 февраля 1997 г. N 60-2/2, где ответчик гарантирует оплату своего векселя шинной продукцией в ассортименте со своих складов в Московском регионе по отпускным ценам заводов-изготовителей, зафиксированным на дату предъявления векселя.

При таких условиях документ, представленный истцом и названный им векселем, следует рассматривать как долговое письменное обязательство, а правоотношения сторон в этом случае регулируются нормами гражданского права.

Следовательно, суд первой инстанции обоснованно не признал спорный документ векселем ввиду дефекта формы.

Учитывая изложенное и руководствуясь [ст. ст. 187 - 189](#) АПК РФ, Президиум ВАС РФ постановил Постановление ФАС Московского округа от 13 ноября 1997 г. по делу N А40-18283/97-62-268 Арбитражного суда города Москвы отменить. Решение от 16 июля 1997 г. и Постановление апелляционной инстанции от 15 сентября 1997 г. Арбитражного суда города Москвы по тому же делу были оставлены в силе.

Сумма векселя может быть выражена не только в рублях, но и в иностранной валюте. Векселедатель по такому векселю должен иметь лицензию на совершение валютных операций.

Денежная сумма по векселю может быть указана как цифрами, так и прописью, а также и цифрами, и прописью. В случае расхождения между суммой, указанной цифрами, и суммой прописью предпочтение отдается сумме, обозначенной прописью.

Вексель не должен заключать в себе условия об уплате процентов. Условие о процентах в векселе считается ненаписанным. Исключения составляют векселя, выданные сроком платежа "по предъявлении" или "во столько-то времени от предъявления". Вексельный процент выплачивается в размере учетной ставки, установленной Банком России.

Исчисляются проценты со дня составления векселя, если в самом векселе не указана иная дата.

3. Срок платежа

Значение этого реквизита состоит в том, что с наступлением срока платежа связаны другие сроки, в частности срок для принесения протеста, срок исковой давности и др.

Положением предусмотрено четыре вида сроков платежа.

"По предъявлении". В этом случае день предъявления является и днем платежа. По принципу "по предъявлении" оплачивается также вексель, срок платежа по которому не указан.

Вексель сроком платежа "по предъявлении" должен быть предъявлен к платежу в течение одного года со дня его составления.

Например, вексель, составленный 1 марта 2014 г. со сроком платежа "по предъявлении" без каких-либо дополнительных оговорок, должен быть предъявлен к оплате до 1 марта 2015 г.

Вместе с тем этот годичный срок может быть сокращен или удлинен векселедателем. Так, векселедатель может установить, что вексель со сроком платежа "по предъявлении" не может быть предъявлен к платежу ранее определенного срока. В таком случае срок для предъявления начинается течь с этого срока.

Например, векселедателем установлен следующий срок платежа по векселю, составленному 20 марта 2014 г.: "По предъявлении, но не ранее чем через 60 дней от составления". В данном случае годичный срок для предъявления начнет течь не с 20 марта 2014 г., а только с 20 мая 2014 г.

Или: вексель, выданный 10 января 2014 г., в котором указано, что он подлежит предъявлению не ранее 10 апреля 2014 г. Начальным моментом течения годичного срока для предъявления векселя будет являться 10 апреля 2014 г.

"Во столько-то времени от предъявления". Вексель с таким сроком платежа также должен быть предъявлен к оплате в течение одного года со дня его составления, если в самом векселе не оговорено иное.

Срок платежа по таким векселям исчисляется от даты акцепта по переводному векселю либо от момента проставления датированной отметки о предъявлении (так называемой визы) по простому векселю.

"Во столько-то времени от составления". В отношении таких векселей необходимо бывает исчислить срок платежа. Порядок исчисления срока платежа зависит от того, как определен в векселе период времени от даты (днями или месяцами).

Если период времени от даты определен днями, то срок платежа считается наступившим в последний день из указанного числа дней. При этом день составления векселя в срок не включается ([п. 73](#) Положения о переводном и простом векселе).

Например, срок платежа по векселю, выданному 1 марта 2014 г., указан следующим образом: **"Через 10 дней от составления"**. Срок для наступления платежа в данном случае начинается течь со 2 марта 2014 г. и истекает 11 марта 2014 г. Эта дата и будет являться датой платежа по векселю.

Если период времени от даты определен месяцами, срок считается наступившим в соответствующий день того месяца, в который должен быть произведен платеж.

Например, срок платежа по векселю, составленному 5 марта 2014 г., указан таким образом: **"Через шесть месяцев от составления"**. В этом случае срок платежа по векселю наступит 5 сентября 2014 г.

При отсутствии в последнем месяце срока соответствующего дня срок платежа наступает в последний день этого месяца (п. 36 Положения о переводном и простом векселе).

Так, если течение, к примеру, 3-месячного срока началось 31 августа 2014 г., то срок платежа наступает 30 ноября 2014 г., поскольку в ноябре 30 дней.

Если период времени от даты определен неделями, он рассматривается как определенный соответствующим числом дней. Период времени от даты, определенный годом или частями года, рассматривается как определенный соответствующим числом месяцев.

"Срок на определенный день". Данный срок обозначается точной календарной датой (число, месяц, год), например: **"...обязуюсь уплатить 2 марта 2014 г."**.

Срок платежа по векселю может быть выражен только одним из названных способов. Указание какого-либо иного срока платежа влечет за собой недействительность векселя.

4. Место платежа

Обычно в качестве места платежа по векселю указывается место жительства плательщика (физического лица) или место нахождения плательщика (юридического лица). Однако векселедатель может указать место платежа, отличное от места жительства либо нахождения плательщика (домицилированный вексель). Домицилиантами (т.е. лицами, которые назначены плательщиками) чаще всего выступают банки, в которых хранятся денежные средства векселедателя.

Например, простой вексель выдан ООО "Квадра", получатель по векселю - ООО "Зенит", местом платежа указан "Мост-банк". Данный вексель является домицилированным, он должен быть предварительно акцептован "Мост-банком".

При отсутствии особого указания о месте, в котором должен быть совершен платеж, местом платежа считается место составления векселя.

5. Наименование первого векселедержателя

Это указание, кому или приказу кого должен быть совершен платеж. Действующее законодательство не допускает выдачу векселей на предъявителя, такие векселя являются недействительными.

6. Дата и место составления векселя (вексельная дата)

Время составления векселя определяется точной календарной датой (цифрами или прописью). Место составления векселя обозначается, как правило, названием населенного пункта.

При отсутствии особого указания место составления векселя считается и местом платежа, и вместе с тем местом жительства векселедателя.

7. Подпись векселедателя

Вексель должен быть подписан векселедателем рукописным способом. Механическое воспроизведение подписи недопустимо.

От имени юридического лица вексель подписывается руководителем либо представителем, действующим на основании доверенности. В бланке простого векселя, форма которого утверждена Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г., предусмотрена подпись главного бухгалтера предприятия-векселедателя. Вместе с тем подписание векселя главным бухгалтером не предусмотрено ни Положением, ни Федеральным законом, поэтому факт наличия или отсутствия данной подписи не влечет никаких юридических последствий.

Входит ли в обязанности нотариуса проверка полномочий лица, подписавшего вексель в качестве векселедателя?

Представляется, что установление обстоятельств выдачи векселя и проверка законности его выдачи в компетенцию нотариуса не входят, равно как и не входит в его обязанности выяснение, кем именно подписан вексель.

Судебная практика. Президиум ВАС РФ 3 февраля 1998 г. рассмотрел протест заместителя Генерального прокурора РФ на решение от 31 мая 1996 г., Постановление апелляционной инстанции от 4

февраля 1997 г. Арбитражного суда Самарской области по делу N 107/23 и Постановление ФАС Поволжского округа от 18 марта 1997 г. по тому же делу ([Постановление](#) Президиума ВАС РФ N 6006/97).

Президиум установил следующее.

Акционерное общество открытого типа "Самараагропроммехмонтаж" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском о признании недействительным договора новации обязательств от 10 апреля 1995 г., заключенного с Самарским филиалом международного коммерческого банка "Мегаполисбанк", и простого векселя от 5 апреля 1995 г. N 129046.

Решением от 31 мая 1996 г. договор новации и вексель признаны недействительными, поскольку подписаны генеральным директором акционерного общества с превышением полномочий.

Постановлением апелляционной инстанции от 4 февраля 1997 г. решение суда оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд Поволжского округа Постановлением от 18 марта 1997 г. оставил указанные судебные акты без изменения.

В протесте заместителя Генерального прокурора РФ предлагалось все судебные акты в части признания векселя недействительным отменить и дело в этой части направить на новое рассмотрение.

Президиум постановил, что протест подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, Самарский филиал международного коммерческого банка "Мегаполисбанк" по кредитному договору от 18 августа 1994 г. N 10 предоставил товариществу с ограниченной ответственностью "Аризна" кредит в сумме 260000000 руб. со сроком возврата до 17 ноября 1994 г.

Акционерным обществом открытого типа "Самараагропроммехмонтаж" было выдано заемщику гарантийное письмо на сумму 250000000 руб. без указания даты и номера кредитного договора, которое гарантом рассматривалось как проект.

В апреле 1995 г. акционерное общество и Самарский филиал Мегаполисбанка заключают договор новации обязательств, которым прекращают действие кредитного договора от 18 августа 1994 г. N 10 и гарантии акционерного общества, а взамен обязательств заемщика по кредитному договору и гаранта по гарантийному письму акционерное общество обязывается выдать банку два простых векселя на общую сумму 2000000000 руб. с уплатой 100% годовых за все время их обращения.

Фактически 5 апреля 1995 г. был выдан один простой вексель на указанную сумму.

Договор новации обоснованно признан арбитражным судом недействительным. Признание же недействительным векселя на основании [ст. ст. 168](#) и [174](#) ГК является ошибочным.

С момента выдачи векселя действия участников вексельного оборота регламентируются нормами вексельного права.

Акционерное общество открытого типа "Самараагропроммехмонтаж" выдало простой вексель N 129046 с соблюдением требований [ст. 75](#) Положения о переводном и простом векселе, который посредством ряда индоссаментов перешел к Сберегательному банку РФ.

Оснований для признания его недействительным вследствие дефекта формы не имелось. Подписание векселя неуполномоченным лицом не влечет недействительности векселя. Такой вексель действителен, что следует из [ст. ст. 77](#) и [7](#) Положения о переводном и простом векселе.

Президиум ВАС РФ постановил: решение от 31 мая 1996 г., Постановление апелляционной инстанции от 4 февраля 1997 г. Арбитражного суда Самарской области по делу N 107/23 и Постановление ФАС Поволжского округа от 18 марта 1997 г. в части признания недействительным векселя от 5 апреля 1995 N 129046 отменить. В иске акционерному обществу открытого типа "Самараагропроммехмонтаж" в этой части отказать. В остальной части судебные акты оставить без изменения.

§ 3. Протест векселя

1. Общие положения о протесте векселей

Протест векселя - это акт официального (публичного) удостоверения ряда юридических фактов вексельного права.

Достаточно широко распространено мнение, что в Российской Федерации совершение вексельных протестов относится исключительно к компетенции нотариусов. Однако это мнение вряд ли следует признать правильным. Действующее российское законодательство, не говоря уже о международном, вообще не называет орган либо лицо, правомочное совершать вексельные протесты. Положением провозглашен лишь принцип публичности их составления. Учитывая это, можно отметить, что нотариальный акт протеста вполне может быть заменен, к примеру, совместным актом векселедателя и векселедержателя, составленным в письменной форме и подтверждающим тот или иной факт вексельного права. Публичностью обладает также простое письмо векселедателя векселедержателю о неплатежеспособности. Однако чаще всего протесты совершаются именно в нотариальном порядке. Иного, чем нотариальный, порядка, очевидно, не может быть в случаях, когда векселедатель уклоняется от официального признания того или иного факта.

Некоторые векселя в случае наличия в них особых оговорок освобождаются от совершения протестов по ним. В соответствии со [ст. 46](#) Положения о переводном и простом векселе векселедатель, индоссант или авалист могут посредством включенной в документ и подписанной оговорки "оборот без издержек", "без протеста" или всякой иной равнозначущей оговорки ("без расходов") освободить векселедержателя от совершения протеста.

Если такая оговорка включена векселедателем, то она имеет силу в отношении всех лиц, подписавших вексель (авалистов, индоссантов).

Если оговорка включена индоссантом или авалистом, то она имеет силу только в отношении его самого.

Следует помнить, что в соответствии с Федеральным [законом](#) о переводном и простом векселе Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, городские, сельские поселения и другие муниципальные образования имеют право обязываться по переводному и простому векселю только в случаях, специально предусмотренных федеральным законом (на настоящий момент такого закона не имеется).

2. Виды протестов векселей

Чаще всего на практике нотариусам приходится составлять такие общеизвестные протесты векселей, как протест в неплатеже, неакцепте и недатировании акцепта. Вместе с тем из [Положения](#) вытекает возможность и необходимость совершения значительно большего числа видов протестов и актов о протестах.

Протест в неплатеже - это удостоверение факта несоблюдения платежа по векселю в срок. Данный вид протеста возможен как по простому, так и по переводному векселю. Протест в неплатеже может быть совершен в зависимости от ситуации против акцептанта (домицилианта).

Протест в неакцепте - это удостоверение факта несоблюдения акцепта векселя. Он совершается в случае, если плательщик (трассат) вообще отказывается принять вексель. Этот вид протеста возможен только по переводному векселю.

Протест в недатировании акцепта - это удостоверение факта отказа поставить дату акцепта. Указанный протест совершается в случае, если плательщик не возражает против оплаты векселя и подтвердил это акцептом, но не указал при этом дату акцепта. Протест возможен только по переводному векселю.

Протест в недатировании визы - то же, что и протест в недатировании акцепта, но применим к простому векселю, это удостоверение факта отказа проставить дату совершения отметки о первом предъявлении векселя сроком платежа "во столько-то времени от предъявления".

Протест в невизировании - это удостоверение факта отказа проставить отметку о первом предъявлении векселя сроком платежа "во столько-то времени от предъявления".

Протест в невыдаче подлинника векселя - это удостоверение факта отказа лица, являющегося хранителем подлинника векселя, выдать этот подлинник законному держателю копии векселя. Данный протест возможен в отношении как простого, так и переводного векселя.

Протест в ненахождении трассата в месте платежа - это удостоверение факта отсутствия плательщика (трассата) в месте платежа.

3. Сроки для предъявления векселя к протесту и совершения протеста векселя

Согласно [ст. 44](#) Положения о переводном и простом векселе отказ в акцепте или в платеже должен быть удостоверен актом, составленным в публичном порядке (протест в неакцепте или в неплатеже).

Протест в неакцепте должен быть совершен в сроки, установленные для предъявления к акцепту. Если в случае, предусмотренном в [абзаце первом ст. 24](#) Положения о переводном и простом векселе (плательщик может потребовать, чтобы вексель был вторично ему предъявлен на следующий день после первого предъявления), первое предъявление имело место в последний день срока, то протест еще может быть совершен на следующий день.

Протест в неплатеже переводного векселя сроком на определенный день или во столько-то времени от составления или предъявления должен быть совершен в один из двух рабочих дней, которые следуют за днем, в который переводной вексель подлежит оплате. Если дело идет о векселе сроком по предъявлению, протест должен быть совершен в порядке, указанном в предыдущем [абзаце](#) для совершения протеста в случае неакцепта.

Протест в неакцепте освобождает от предъявления к платежу и от протеста в неплатеже.

В случае прекращения платежей плательщиком, независимо от того, акцептовал ли он вексель или нет, или в случае безрезультатного обращения взыскания на имущество плательщика векселедержатель может осуществлять принадлежащие ему права лишь после предъявления векселя плательщику для оплаты и после совершения протеста.

В случае объявления несостоятельным плательщика, независимо от того, акцептовал ли он вексель или

нет, а также в случае объявления несостоятельным векселедателя по векселю, не подлежащему акцепту, для осуществления векселедержателем принадлежащих ему прав достаточно предъявления судебного определения об объявлении несостоятельности.

На основании [ст. 53](#) Положения о переводном и простом векселе по истечении сроков, установленных:

- для предъявления переводного векселя сроком по предъявлении или во столько-то времени от предъявления;

- для совершения протеста в неакцепте или в неплатеже;

- для предъявления к платежу в случае оговорки "оборот без издержек", векселедержатель теряет свои права против индоссантов, против векселедателя и против других обязанных лиц, за исключением акцептанта.

В случае непредъявления к акцепту в срок, обусловленный векселедателем, векселедержатель лишается принадлежащих ему прав, возникающих как вследствие неплатежа, так и вследствие неакцепта, если только из содержания условия не вытекает, что векселедатель предполагал освободить себя только от ответственности за акцепт.

Если срок на предъявление обусловлен в индоссаменте, то ссылаться на него может только индоссант.

В соответствии со [ст. 54](#) Положения о переводном и простом векселе если предъявлению переводного векселя или совершению протеста в установленные сроки мешает непреодолимое препятствие (законотательное распоряжение какого-либо государства или другой случай непреодолимой силы), то эти сроки удлиняются.

Векселедержатель обязан без задержки известить своего индоссанта о случае непреодолимой силы и сделать на переводном векселе или на добавочном листе отметку об этом извещении, указав его дату и поставив свою подпись; в остальном применяются следующие правила. Векселедержатель должен известить своего индоссанта и векселедателя о неакцепте или о неплатеже в течение четырех рабочих дней, следующих за днем протеста или, в случае оговорки "оборот без издержек", за днем предъявления. Каждый индоссант должен в течение двух рабочих дней, которые следуют за днем получения им извещения, сообщить своему индоссанту полученное им извещение с указанием наименований и адресов тех, кто послал предшествующие извещения и так далее, восходя до векселедателя.

Указанные выше сроки текут с момента получения предшествующего извещения.

После прекращения действия непреодолимой силы векселедержатель должен без задержки предъявить вексель к акцепту или к платежу и, если будет нужно, совершить протест.

Если действие непреодолимой силы продолжается свыше 30 дней после срока платежа, то для осуществления регресса не являются необходимыми ни предъявление векселя, ни совершение протеста.

Для переводных векселей сроком по предъявлении или во столько-то времени от предъявления 30-дневный срок течет с того дня, в который векселедержатель известил своего индоссанта о непреодолимой силе; это извещение может последовать и до истечения срока для предъявления векселя; для переводных векселей сроком во столько-то времени от предъявления 30-дневный срок увеличивается на срок от предъявления, указанный в переводном векселе.

Непреодолимой силой не считаются обстоятельства, касающиеся лично векселедержателя или того, кому он поручил предъявление векселя или совершение протеста.

Векселедатель по простому векселю обязан так же, как и акцептант по переводному векселю ([ст. 78](#) Положения о переводном и простом векселе).

Простые векселя сроком во столько-то времени от предъявления должны быть предъявлены векселедателю для отметки в сроки, указанные в [ст. 23](#). Переводные векселя, подлежащие оплате в определенный срок от предъявления, должны быть предъявлены к акцепту в течение одного года со дня их выдачи, если указанный векселедателем срок не сокращен либо не увеличен.

Срок от предъявления течет со дня отметки, подписанной векселедателем на векселе. Отказ векселедателя поставить датированную отметку удостоверяется протестом ([ст. 25](#)), дата которого служит начальным моментом для течения срока от предъявления.

Каковы особенности совершения протестов индоссированных векселей?

Вексель является оборотным документом, поэтому вексельным законодательством предусмотрен определенный порядок передачи векселей. Наиболее часто передача векселей производится посредством индоссаментов, т.е. специальной передаточной надписи, которая совершается, как правило, на оборотной стороне векселя. Вместе с тем индоссамент может быть совершен также и на лицевой стороне векселя, а также на подшитом к нему листе (аллонже), являющемся в этом случае неотъемлемой частью векселя. В соответствии со [ст. 11](#) Положения о переводном и простом векселе всякий переводной вексель, даже выданный без прямой оговорки о приказе, может быть передан посредством индоссаментов. Лицо, передающее вексель путем совершения такой надписи, называется индоссантом, а получающее вексель - ремитентом.

Посредством индоссаментов может быть передан как простой, так и переводной вексель. Все права по переданному посредством индоссаментов векселю переходят к новому держателю векселя. Если векселедатель

поместил в переводном векселе слова "не приказу" или какое-либо равнозначное выражение, то документ может быть передан лишь с соблюдением формы и с последствиями обыкновенной цессии. Таким образом, индоссамент считается запрещенным.

Индоссамент может быть совершен даже в пользу плательщика, независимо от того, акцептовал ли он вексель или нет, либо в пользу векселедателя, либо в пользу всякого другого обязанного по векселю лица. Эти лица могут, в свою очередь, индоссировать вексель любому лицу, в том числе векселедателю, акцептанту, плательщику, авалисту.

Индоссамент должен быть простым и ничем не обусловленным. Всякое ограничивающее его условие считается ненаписанным. Частичный индоссамент векселя недействителен.

Существует несколько видов индоссаментов: полный, бланковый, инкассовый.

Полный (или именной) индоссамент содержит прямое указание на лицо, кому или по чьему приказу должен быть совершен платеж по векселю. Бланковый индоссамент состоит из одной лишь подписи индоссанта и не указывает лица, которому переуступается вексель (индоссамент на предъявителя). Векселедержатель, имеющий вексель с бланковым индоссаментом, может:

- указать в качестве нового векселедержателя себя или другое лицо;
- написать новый бланковый индоссамент;
- индоссировать вексель на какое-либо другое лицо;
- передать вексель третьему лицу без индоссамента.

Индоссант, поскольку не оговорено обратное, отвечает за акцепт и за платеж. Он может воспретить новый индоссамент; в таком случае он не несет ответственности перед теми лицами, в пользу которых вексель был после этого индоссирован.

Инкассовый индоссамент - это передаточная надпись, по которой принимающее вексель лицо вправе производить только взыскание по векселю.

Лицо, у которого находится переводной вексель, рассматривается как законный векселедержатель, если оно основывает свое право на непрерывном ряде индоссаментов, даже если последний индоссамент является бланковым. Зачеркнутые индоссаменты считаются при этом ненаписанными. Когда за бланковым индоссаментом следует другой индоссамент, то лицо, подписавшее последний, считается приобретшим вексель по бланковому индоссаменту. При совершении протестов индоссированных векселей нотариусу исключительно важно удостовериться в непрерывности индоссаментов.

Если индоссамент содержит оговорку "валюта к получению", "на инкассо", "как доверенному" или всякую иную оговорку, имеющую в виду простое поручение, векселедержатель может осуществлять все права, вытекающие из переводного векселя, но индоссировать его он может только в порядке поручения. Обязанные лица могут в таком случае заявлять против векселедержателя только такие возражения, которые могли бы быть противопоставлены индоссанту.

Поручение, которое содержится в поручительном индоссаменте, не прекращается вследствие смерти поручителя или наступления его недееспособности.

Если индоссамент содержит оговорку "валюта в обеспечение", "валюта в залог" или всякую иную оговорку, имеющую в виду залог, векселедержатель может осуществлять все права, вытекающие из переводного векселя, но поставленный им индоссамент имеет силу лишь в качестве поручительного индоссамента.

Обязанные лица не могут заявлять против векселедержателя возражений, основанных на их личных отношениях к индоссанту, если только векселедержатель, получая вексель, не действовал сознательно в ущерб должнику.

Индоссамент, совершенный после срока платежа, имеет те же последствия, что и предшествующий индоссамент. Однако индоссамент, совершенный после протеста в неплатеже или после истечения срока, установленного для совершения протеста, имеет последствия лишь обыкновенной цессии. Поскольку обратное не будет доказано, недатированный индоссамент считается совершенным до истечения срока, установленного для совершения протеста.

Вправе ли нотариус совершить протест простого векселя в неплатеже против авалиста или индоссанта?

Аваль - это специальное вексельное поручительство, посредством которого полностью или частично гарантируется платеж по векселю. Лицо, совершившее аваль (авалист), принимает ответственность за выполнение обязательств акцептантом, векселедателем или индоссантом. Авалирование векселей регулируется [п. п. 30 - 32](#) Положения о переводном и простом векселе.

Платеж по переводному векселю может быть обеспечен полностью или в части вексельной суммы посредством авалья, платеж по простому векселю может быть обеспечен авалем полностью. Это обеспечение дается третьим лицом или даже одним из лиц, подписавших вексель.

Аваль дается на самом векселе или на добавочном листе; он может быть дан и на отдельном листе с указанием места его выдачи. Он выражается словами "считать за аваль" или всякой иной равнозначной формулой; он подписывается тем, кто дает аваль.

Для авалья достаточно одной лишь подписи, поставленной авалистом на лицевой стороне векселя, если

только эта подпись не поставлена плательщиком или векселедателем.

В авале должно быть указано, за чей счет он дан. При отсутствии такого указания он считается данным за векселедателя.

Авалист отвечает так же, как и тот, за кого он дал аваль. Его обязательство действительно даже в том случае, если то обязательство, которое он гарантировал, окажется недействительным по какому бы то ни было основанию, иному, чем дефект формы.

Оплачивая переводной вексель, авалист приобретает права, вытекающие из переводного векселя, против того, за кого он дал гарантию, и против тех, которые в силу переводного векселя обязаны перед этим последним.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность совершения протеста векселя против авалиста или индоссанта. К авалисту или индоссанту возможно только предъявление соответствующего иска векселедержателем. Авалист, индоссант и векселедатель солидарно отвечают перед векселедержателем и являются содолжниками. Однако ответственность содолжников по векселю отличается от общей солидарной ответственности по иным гражданско-правовым обязательствам. В соответствии с [п. 1 ст. 325 ГК](#) исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитором. Должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого. Согласно [п. 47](#) Положения о переводном и простом векселе векселедержатель имеет право предъявления иска ко всем этим лицам, к каждому в отдельности и ко всем вместе, не будучи принужден соблюдать при этом последовательность, в которой они обязались. Такое же право принадлежит каждому, подписавшему переводной вексель, после того как он его оплатил.

Иск, предъявленный к одному из обязанных, не препятствует предъявлению исков к другим, даже если они обязались после первоначального ответчика.

4. Порядок совершения протеста векселя

Неоплаченный вексель представляется нотариусу векселедержателем либо уполномоченным им лицом, подающим при этом нотариусу заявление примерно следующего содержания.

Нотариусу г. Екатеринбурга Иванову И.А.

На основании [статьи 44](#) Положения о переводном и простом векселе просим опротестовать прилагаемый вексель N 65, выданный обществом с ограниченной ответственностью "Зенит" 10 апреля 2014 года, в неплатеже против векселедателя для взыскания с него 600000 (шестисот) тысяч рублей в связи с непоступлением в срок платежей по векселю.

Приложение: 1 вексель

Дата _____

Подпись _____

Или:

Нотариусу г. Екатеринбурга Иванову И.А.

На основании [статьи 25](#) Положения о переводном и простом векселе просим опротестовать в недатировании акцепта прилагаемый вексель N 22, выданный обществом с ограниченной ответственностью "Зенит", акцептованный "Траст-банком" без указания даты акцепта.

Приложение: 1 вексель

Дата _____

Подпись _____

При этом следует иметь в виду, что в заявлении с просьбой опротестовать вексель может быть указана меньшая сумма долга, чем в самом векселе (в том случае, если часть долга уже уплачена). Протест при этом совершается на взыскание суммы, указанной в заявлении, т.е. фактической задолженности.

Поскольку вексель является ценной бумагой, векселедержатель вправе потребовать с нотариуса расписку в его получении и нотариус обязан выдать ему такую расписку ([п. 21](#) Правил).

Нотариус не вправе совершить протест в неплатеже (неакцепте и др.) при отсутствии векселя. Не совершаются протесты по копиям векселей. В этом случае может быть совершен только протест в непередаче

подлинника векселя.

Получив вексель для совершения протеста, нотариус должен тщательным образом проверить соответствие предъявленного документа требованиям вексельного законодательства, форме и реквизитам векселя. Если вексель составлен надлежащим образом, в день его принятия нотариус предъявляет плательщику или третьему лицу (домицилианту) соответствующее требование (о платеже, акцепте и др.).

Действующим законодательством не регламентирована форма требования, поэтому она может быть как письменной, так и устной. Письменное требование составляется в произвольной форме. Не установлен законодательством также и способ вручения требования. Представляется, что письменное требование следует передавать по меньшей мере по телеграфу, учитывая, что обычная почтовая связь вряд ли может быть признана достаточно надежной. Наиболее распространенной является практика личного вручения требования нотариусом (или иным работником конторы) плательщику. Эта практика вполне оправдала себя в современных экономических и социальных условиях.

Если после предъявления требования плательщик произведет платеж по векселю (нотариусу или векселедержателю), нотариус, не производя протеста, возвращает вексель плательщику с удостоверительной надписью на самом векселе о получении платежа. При этом факт платежа должен быть абсолютно достоверен. Недостаточно одного заявления о намерении произвести платеж, недостаточно и факта выставления к счету платежного поручения. Платежный документ обязательно должен содержать отметку банка о перечислении денежных средств со счета плательщика либо деньги должны быть выплачены наличными средствами.

Если плательщиком сделана отметка об акцепте на переводном векселе либо проставлена датированная отметка о его предъявлении, вексель возвращается векселедержателю без протеста.

Если на требование произвести платеж (акцепт и т.д.) плательщик (домицилиант) отвечает отказом, нотариусом составляется акт о протесте. При этом необходимо отличать момент совершения протеста от момента составления акта о протесте. Вексель считается протестованным с момента отметки об этом на самом векселе, скрепленной печатью и подписью нотариуса. Протест должен быть совершен в указанные выше сроки, акт же о протесте может быть составлен позднее (специальных сроков для этого не установлено). О составлении акта о протесте также делается соответствующая отметка на векселе.

В акте о протесте векселя в неплатеже должны быть указаны причины неоплаты по векселю (чаще всего такой причиной является неплатежеспособность). Акт о протесте векселя совершается нотариусом на обороте векселя либо на отдельном листе. В последнем случае он подшивается к векселю. Акт о протесте составляется в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса вместе с копией опротестованного векселя.

Некоторые вопросы, касающиеся делопроизводства нотариуса при совершении протестов векселей, регламентированы Правилами (п. п. 162 - 166). Согласно [Правилам](#) заявление о совершении вексельного протеста регистрируется в день поступления в журнале регистрации входящей корреспонденции.

Подлинные векселя, прилагаемые к заявлению, принимаются нотариусом под расписку, в которой указываются дата принятия векселей, количество принятых векселей и индивидуальные признаки каждого векселя. Расписка заверяется подписью и оттиском печати нотариуса с воспроизведением Государственного герба РФ.

Возврат подлинных векселей, принятых нотариусом, векселедержателю также производится под расписку, которая помещается в дело.

К материалам по протесту векселя приобщается изготовленная нотариусом копия векселя.

Копия векселя, приобщаемая к делам нотариуса, должна отражать любые записи, произведенные на векселе в процессе предъявления требования по векселю или его опротестования, в том числе проставленную акцептантом подпись или дату акцепта, проставленную векселедателем датированную отметку, отметку нотариуса о совершенном протесте, надпись нотариуса о получении платежа по векселю.

К документам по протесту векселя приобщаются все документы, связанные с предъявлением требований лицу, обязанному по векселю, или опротестованием векселя, включая копию векселя, экземпляр составленного нотариусом протеста векселя, документы (или их копии), подтверждающие полномочия представителей, правоспособность юридического лица, и т.д.

Производство по протесту конкретного векселя считается оконченным после приобщения к документам вексельного протеста документов, свидетельствующих об отказе обязанного по векселю лица выполнить предъявленное нотариусом требование (копии векселя с отметкой нотариуса о совершенном протесте и экземпляра протеста векселя) или о выполнении предъявленного нотариусом требования (копии векселя с подписью акцептанта, проставленной датированной датой акцепта, надписью нотариуса о получении платежа по векселю, документа, подтверждающего возвращение обязанным лицом акцептованного экземпляра векселя или подлинника векселя).

Производство по протесту конкретного векселя прекращается в связи с отказом нотариуса совершить нотариальное действие - осуществить вексельный протест, если лицо, обратившееся за протестом векселя, не устранило препятствия, послужившие основанием к отказу в совершении данного нотариального действия, указанный отказ не обжалован в судебном порядке или решение суда не обязывает нотариуса совершить

указанное нотариальное действие.

Является ли акт о протесте векселя исполнительным документом?

В соответствии с Федеральным **законом** о переводном и простом векселе по требованиям, основанным на протесте векселей в неплатеже, неакцепте и недатировании акцепта, совершенном нотариусом в отношении физического лица, юридического лица или индивидуального предпринимателя, выдается судебный приказ и производится исполнение по правилам, предусмотренным **ГПК**. Исполнительным документом при этом будет являться именно судебный приказ.

Федеральным **законом** о переводном и простом векселе не определено, каким именно судом (общей юрисдикции либо арбитражным) выносится такой приказ.

Судебная практика. 5 февраля 1998 г. Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом ВАС РФ было принято Совместное **постановление** N 3/1 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "О переводном и простом векселе". Данным **Постановлением** дано разъяснение, что заявления о выдаче судебного приказа на взыскание задолженности по опротестованному векселю должны рассматриваться судами общей юрисдикции независимо от субъектного состава участников вексельного обязательства. Иск же о взыскании задолженности по требованиям, основанным на протесте векселя, предъявляется в суд общей юрисдикции либо в арбитражный суд в соответствии с подведомственностью, установленной процессуальным законодательством (уже в зависимости от субъектного состава участников вексельного обязательства).

Примерные образцы актов о протесте векселей

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ПРОСТОГО ВЕКСЕЛЯ В НЕПЛАТЕЖЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Урал" - законного держателя простого векселя N 112, выданного обществом с ограниченной ответственностью "Север" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, сроком платежа по предъявлении на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей, представившего указанный вексель 22 ноября 2014 года для совершения протеста в неплатеже, предъявил Обществу с ограниченной ответственностью "Север" - плательщику по векселю требование о платеже 22 ноября 2014 года и не получил платежа.

При этом заявлены следующие мотивы отказа: отсутствие у Общества с ограниченной ответственностью общества "Север" денежных средств для оплаты векселя.

В связи с изложенным и руководствуясь **статьей 44** Положения о переводном и простом векселе и Федеральным **законом** "О переводном и простом векселе", протестую указанный вексель в неплатеже против векселедателя.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ПЕРЕВОДНОГО ВЕКСЕЛЯ В НЕПЛАТЕЖЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Урал" - законного держателя переводного векселя N 24, выданного непубличным акционерным обществом "Север" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, сроком платежа 21 ноября 2014 года на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей, акцептованного акционерным банком "Кредит", представившего указанный вексель 22 ноября 2014 года для совершения протеста в неплатеже, предъявил акцептанту - акционерному банку "Кредит" требование о платеже 22 ноября 2014 года и не получил платежа.

При этом заявлены следующие мотивы отказа: на счете акционерного общества "Север" в акционерном

банке "Кредит" нет денежных средств для оплаты векселя.

В связи с изложенным и руководствуясь [статьей 44](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом](#) "О переводном и простом векселе", протестую указанный вексель в неплатеже против акцептанта.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ВЕКСЕЛЯ В НЕАКЦЕПТЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Исеть" - законного держателя переводного векселя N 24, выданного акционерным обществом "Оригинал" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей сроком платежа через 30 дней от предъявления, представившего указанный вексель мне для совершения протеста в неакцепте, 22 ноября 2014 года предъявил акционерному банку "Кредит" требование об акцепте.

В связи с неакцептом векселя и руководствуясь [статьей 44](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом](#) "О переводном и простом векселе", протестую указанный вексель в неакцепте.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ВЕКСЕЛЯ В НЕДАТИРОВАНИИ АКЦЕПТА

Город Екатеринбург, Свердловская область Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, удостоверяю, что предъявленный мне законным держателем переводной вексель N 58, выданный акционерным обществом "Ураллесмаш" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, сроком платежа 21 ноября 2014 года на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей, акцептован акционерным банком "Кредит" без указания даты акцепта.

В связи с неакцептом векселя и руководствуясь [статьей 25](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом](#) "О переводном и простом векселе", протестую указанный вексель в недатировании акцепта.

Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскано по тарифу _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ВЕКСЕЛЯ В НЕВИЗИРОВАНИИ ВЕКСЕЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Интеграл" - законного держателя простого векселя N 24, выданного акционерным обществом "Уралтрансаш" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей сроком платежа через 30 дней от предъявления, представившего

указанный вексель мне для совершения протеста в невизировании векселя, 22 ноября 2014 года предъявил акционерному обществу "Уралтрансмаш" требование о проставлении датированной отметки о предъявлении векселя.

В связи с отказом проставить данную отметку и руководствуясь [статьями 25 и 78](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом "О переводном и простом векселе"](#), протестую указанный вексель в невизировании.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ ВЕКСЕЛЯ В НЕДАТИРОВАНИИ ВИЗЫ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, удостоверяю, что на предъявленном мне законным держателем простом векселе N 87, выданном обществом с ограниченной ответственностью "Урал-сервис" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, сроком платежа через два месяца от предъявления на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей, отметка плательщика - общества с ограниченной ответственностью "Урал-сервис" - о первом предъявлении векселя сделана без указания даты.

В связи с этим и руководствуясь [статьями 25, 78](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом "О переводном и простом векселе"](#), протестую указанный вексель в недатировании визы.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ В НЕВЫДАЧЕ ПОДЛИННИКА ВЕКСЕЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Факел" - законного держателя копии простого векселя N 65, выданного акционерным обществом "Зенит" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей сроком платежа через 30 дней от предъявления, подлинник которого находится у акционерного общества "Вексельный депозитарий", представившего указанную копию векселя мне для совершения протеста в невыдаче подлинника векселя, 22 ноября 2014 года предъявил акционерному обществу "Вексельный депозитарий" требование о выдаче подлинника векселя и получил отказ.

В связи с изложенным и руководствуясь [статьей 68](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом "О переводном и простом векселе"](#), протестую факт отказа депозитария в выдаче законному держателю копии векселя подлинника названного векселя.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

АКТ
О ПРОТЕСТЕ В НЕНАХОЖДЕНИИ ТРАССАТА В МЕСТЕ ПЛАТЕЖА

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, по просьбе общества с ограниченной ответственностью "Сталь-конструкция" - законного держателя переводного векселя N 65, выданного акционерным обществом "Уралинвест" 10 апреля 2014 года в городе Екатеринбурге Свердловской области, на сумму 600000 (шестьсот тысяч) рублей сроком платежа через 30 дней от предъявления, представившего указанный вексель мне для совершения протеста в ненахождении плательщика по векселю акционерного общества "Зевс" по месту платежа, 22 ноября 2014 года установил факт отсутствия плательщика по месту платежа.

В связи с изложенным и руководствуясь [Положением](#) о переводном и простом векселе и Федеральным [законом](#) "О переводном и простом векселе", протестую факт ненахождения трассата в месте платежа.

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Удостоверительная надпись на векселе о платеже

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Двадцать второе ноября две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванов Иван Александрович, нотариус г. Екатеринбурга, удостоверяю, что по настоящему векселю получена для передачи векселедержателю сумма 60000 (шестьдесят тысяч) рублей.

% _____ (прописью)
Издержки _____ (прописью)
Итого _____

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

Форма отметок на векселе о совершенном протесте

Протестован в неплатеже (неакцепте, недатировании акцепта).
21 ноября 2014 года протестован нотариусом г. Екатеринбурга Ивановым И.А.

Печать нотариуса
Нотариус _____ (подпись)

Акт о протесте от 22 ноября 2002 года по реестру N 6574 составлен нотариусом г. Екатеринбурга Ивановым И.А.

Печать нотариуса
Нотариус _____ (подпись)

Примерная форма требования нотариуса плательщику

Директору
акционерного общества "Север"
г-ну Антонову П.Н.

Я, Иванов И.А., нотариус г. Екатеринбурга Свердловской области, в соответствии со [статьей 44](#) Положения о переводном и простом векселе и Федеральным [законом](#) "О переводном и простом векселе" предъявляю требование об оплате выданного 10 апреля 2014 года акционерным обществом "Север" простого векселя N 112, законным держателем которого является общество с ограниченной ответственностью "Урал", обратившееся к Вам за платежом 21 ноября 2014 года и получившее отказ.

Прошу Вас сообщить нотариусу о Вашем согласии оплатить вексель, а в случае отказа в платеже - изложить причины отказа.

Нотариус _____ (подпись)

Примечание. Поскольку действующим законодательством не предусмотрена форма предъявляемого нотариусом требования об оплате векселя, данное требование нотариус может изложить и в устной форме. Ответ плательщика на требование нотариуса об оплате векселя также может быть как письменным, так и устным.

Глава 26. СОВЕРШЕНИЕ МОРСКИХ ПРОТЕСТОВ <1>

<1> Материалы по совершению морских протестов любезно предоставлены Мурманской областной нотариальной палатой.

§ 1. Понятие и сущность морского протеста

В практике торгового мореплавания сформировался обычай, при котором перевозчики заявляли контрагентам и другим заинтересованным лицам о своей невинности в причинении ущерба грузам. Такие заявления получили название "морской протест". Протестом они стали называться потому, что капитан судна протестовал против возможных претензий определенных лиц к нему и к судовладельцу на основании того, что им были предприняты все необходимые меры для предотвращения причинения вреда, однако независящие от него обстоятельства оказались непреодолимы.

Нормы о морском протесте содержатся в [гл. XXIV КТМ](#), а также в [гл. XIX Основ](#).

При наличии происшествий, повлекших повреждение груза, портовых сооружений или другого судна, задержку рейса, возникает обязательство перевозчика, судовладельца по возмещению ущерба. Освобождение перевозчика от ответственности за утрату, недостачу и повреждение груза установлено [КТМ](#), а также законодательством зарубежных стран. Перевозчик, однако, освобождается от ответственности не безусловно, а только в случае, если докажет, что утрата, недостача, повреждение и другие виды причинения вреда произошли вследствие обстоятельств, которые не могут быть поставлены ему в вину ([ст. 1](#) Международной конвенции об унификации некоторых правил о консаументах, принятой в Брюсселе 25 августа 1924 г.).

Одной из особенностей института защиты интересов судовладельца является наличие в морском праве норм, предусматривающих право капитанов судов при определенных обстоятельствах заявлять морской протест. Заявление о морском протесте делается в целях доказывания, что действительные или предполагаемые повреждения судна или каких-то других материальных объектов произошли в результате непреодолимой силы, опасностей и случайностей, виновных действий других лиц, за которые судовладелец не может нести ответственность.

В соответствии со [ст. 394 КТМ](#) в случае, если во время плавания или стоянки судна имело место происшествие, которое может явиться основанием для предъявления к судовладельцу имущественных требований, капитан судна в целях обеспечения доказательств должен сделать заявление о морском протесте. Морской протест имеет целью обеспечить, насколько это возможно, полную информацию относительно обстоятельств происшествия и причин, вызвавших его, в том числе информацию об ущербе и о принятых по предотвращению или уменьшению ущерба мерах.

Заявление о морском протесте делается:

- в порту Российской Федерации - нотариусу;
- в иностранном порту - должностному лицу консульского учреждения Российской Федерации или компетентному должностному лицу иностранного государства в порядке, установленном законодательством соответствующего государства.

Морской протест в правовом отношении является важным способом обеспечения доказательств и занимает особое место среди форм и методов защиты прав и законных интересов судовладельца.

Заявление о морском протесте делается до предъявления претензий, до возбуждения судебного или арбитражного дела. Морской протест оформляется различными органами, имеющими право совершать нотариальные действия: нотариусами, консульствами. Так, согласно [ст. 400 КТМ](#) нотариус или должностное лицо консульского учреждения Российской Федерации на основании заявления капитана судна, данных судового журнала, опроса капитана судна и, в случае необходимости, других членов экипажа судна составляет акт о морском протесте и заверяет его своей подписью и гербовой печатью. Принятие заявления о морском протесте от капитанов иностранных судов и составление актов о морском протесте могут осуществляться консульскими учреждениями иностранных государств в Российской Федерации на условиях взаимности.

Право заявления морского протеста предоставлено лишь капитанам морских судов. Заявлять морские протесты могут также шкиперы самоходных морских судов, если им предоставлено право подписывать

коносаменты, а также капитаны речных торговых судов при плавании между морскими или между морскими и речными портами.

Особенностью морского протеста является также необходимость заявления его в установленный законом срок, пропуск этого срока лишает капитана судна права на оформление морского протеста. Сроки устанавливаются **ст. 396 КТМ**: заявление о морском протесте делается, если происшествие произошло:

- в порту в течение 24 часов с момента происшествия;

- во время плавания судна в течение 24 часов с момента прибытия судна или капитана судна в первый порт после происшествия.

Существует возможность подачи заявления о морском протесте по радиотелеграфу, что делается в случаях, когда, например, нотариус не работает в течение срока, определенного законом для подачи заявления (выходные, праздничные дни). Время отправления радиограммы о морском протесте рассматривается как юридический акт, равносильный представлению заявления о морском протесте.

При оформлении акта о морском протесте в нотариальном порядке фиксируются те события и факты, обстоятельства, которые сопутствовали происшествию, явились юридическим фактом, вызвавшим возникновение обязательств из причинения вреда. Акт о морском протесте - документ, в котором лаконичные записи судового журнала изложены в более раскрытой форме, имеют пояснения, подтверждены показаниями свидетелей. Доказательственное значение морских протестов признается правом ряда зарубежных стран.

§ 2. Основания для заявления морского протеста. Оспаривание морского протеста

1. Морской протест при общей аварии

В **КТМ** устанавливается, что общей аварией признаются убытки, понесенные вследствие произведенных намеренно и разумно чрезвычайных расходов и пожертвований в целях спасения судна, фрахта и перевозимого на судне груза от общей для них опасности. Общий убыток может иметь место только в том случае, когда на судне находится груз, не принадлежащий судовладельцу, т.е. когда убыток затрагивает интересы не одной какой-либо стороны. Убытки, относимые на общую аварию, можно подразделить на два вида:

причиненные повреждением или уничтожением грузов или судового имущества, выбрасыванием грузов за борт, принесением в жертву судового снаряжения и другими, т.е. уничтожением или повреждением части имущества судовладельца или грузовладельцев в общих интересах всех участников перевозки;

выражающиеся в денежных расходах, произведенных в общих интересах. Например, расходы в связи с заходом в порт-убежище, уплатой спасательного вознаграждения. При этих убытках имуществу участников морского предприятия может и не быть нанесен ущерб, однако на каждого из них ложится определенная доля расходов.

И в том и в другом случае судовладельцы обязаны возмещать определенную часть общей аварии.

2. Морской протест при частной аварии

Частная и общая аварии имеют один общий признак - частичная потеря собственности и нарушение интересов судна, груза, фрахта. Но повреждение или потеря имущества, относящиеся к частной аварии, неизменно являются случайными. Убытки при частной аварии разнообразны, так же как и причины, их вызывающие. Они происходят от стихийных явлений, различных случайностей, а также по причинам, зависящим от людей. Непосредственный ущерб при частной аварии причиняется судну или грузу.

Частную аварию подразделяют на явную и предполагаемую. При явной частной аварии повреждение судна или груза, утрата груза или принадлежностей судна налицо. Во многих случаях капитан может не иметь возможности определить действительный ущерб, но это для подачи заявления о морском протесте значения не имеет. К явной частной аварии относятся убытки, являющиеся следствием: уничтожения перевозчиком легковоспламеняющегося, взрывчатого груза, если он был сдан под неправильным наименованием и при его приемке перевозчик не мог удостовериться в его свойствах; столкновения с другим судном или предметом; невозможности выгрузки в пункт назначения вследствие карантина, блокады и т.д.

Во многих случаях одно и то же происшествие влечет убытки, относящиеся как к явной частной аварии, так и к общей. Поэтому морской протест в таких случаях должен свидетельствовать невиновность судовладельца в причинении частно-аварийных убытков и наличие признаков общей аварии.

Также основаниями для морского протеста могут быть: морской протест при запрещении отхода и задержании судна; в случаях оказания помощи и спасения на море; морской протест при столкновениях и навалах судов; морской протест при лоцманской проводке; при перевозке грузов в опломбированных трюмах и контейнерах.

3. Оспаривание морского протеста

Следует иметь в виду, что морской протест, как и любые другие доказательства, может быть оспорен, опровергнут другими доказательствами. Лица, интересы которых затронуты в результате морского происшествия, будут изыскивать доказательства, которыми опровергались бы факты, указанные в морском протесте, с целью доказать, что капитан судна мог предотвратить убытки.

Доказательствами, опровергающими морской протест, могут быть любые фактические данные, на основе которых в определенном законом порядке устанавливается наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих возражения сторон, и иные обстоятельства, имеющие значение для дела. Эти данные устанавливаются на основании: вступивших в силу приговоров по уголовным делам, показаниями свидетелей, записями судовых журналов, справками метеорологических станций, заключениями экспертов, фотоснимками и т.д.

Право опротестования морского протеста принадлежит лицам, право которых нарушено. Ими могут быть физические лица и юридические лица, причем как российские, так и иностранные.

Согласно **КТМ** лица, имеющие имущественные требования к перевозчику, могут предъявлять эти требования в форме претензии, а затем и иска. Претензии и иски предъявляются независимо от наличия морского протеста, и именно в них приводятся доказательства, оспаривающие данные протеста.

§ 3. Заявление капитана судна о морском протесте

В случае если происшествие произошло во время плавания, заявление о морском протесте может быть сделано в момент прибытия судна или капитана судна в порт, не являющийся первым портом после происшествия, с тем чтобы избежать значительных потерь времени и расходов, связанных с заходом в первый порт после происшествия.

В случае если окажется невозможным заявить морской протест в сроки, установленные **ст. 396 КТМ**, причины этого должны быть указаны в заявлении о морском протесте. При наличии оснований предполагать, что в результате происшествия причинен ущерб находящемуся на судне грузу, заявление о морском протесте должно быть сделано до открытия люков. Выгрузка находящегося на судне груза до заявления морского протеста может быть начата только в случае крайней необходимости.

Капитан в силу своего служебного положения признается представителем судовладельца, и только капитан имеет право на заявление о морском протесте. Это правило распространяется на капитанов морских судов во время их плавания как морскими путями, так и по рекам, озерам, водохранилищам и другим водным путям, если только специальным законом или соглашением РФ с другим государством не установлены иные положения. Свои полномочия, касающиеся заявления морского протеста, капитан не имеет права передоверять иным лицам, законным представителям судовладельца, самому судовладельцу, торгпреду и др.

Закон не устанавливает специальных обязательных реквизитов, без которых такое заявление было бы неполным или не могло быть принято. В **КТМ** установлено, что заявление о морском протесте должно содержать описание обстоятельств происшествия и мер, принятых капитаном для обеспечения сохранности вверенного ему имущества. Заявление о морском протесте должно содержать данные, указывающие, кому подается заявление, кто его подает, в чем его сущность и т.д. Оно должно содержать такие сведения, как фамилия, имя, отчество заявителя - капитана судна, наименование судна, флаг, под которым плавает судно, порт его приписки, регистрационный номер, указания на технические характеристики судна, краткое описание груза, порт отправления и порт назначения, описание происшествия, в связи с которым представляется заявление. Вопрос о том, следует ли указывать принадлежность судна определенному судовладельцу, нужно решать применительно к **КТМ**, где сказано, что судовладельцем признается лицо, эксплуатирующее судно от своего имени, независимо от того, является ли оно собственником судна или использует его на ином законном основании.

Описание самого происшествия дается кратко и вместе с тем очень точно, без комментариев, излишних подробностей, уводящих в сторону от главного события.

Сведения, излагаемые в заявлении о морском протесте, должны точно соответствовать судовым документам и записям судового журнала. Судовой журнал является основным официальным документом, в котором объективно и подробно отражается непрерывная деятельность судна, различные обстоятельства и события, ее сопровождающие. При определенных ситуациях важное значение могут иметь записи в машинном, санитарном и радиотелеграфном журналах, которые дополняют сведения о работе судна.

В соответствии со **ст. 99** Основ нотариус принимает в целях обеспечения доказательств для защиты прав и законных интересов судовладельца заявление капитана судна о происшествии, имевшем место в период плавания или стоянки судна, которое может явиться основанием для предъявления к судовладельцу имущественных требований.

Заявление о морском протесте должно содержать описание обстоятельств происшествия и мер, принятых

капитаном для обеспечения сохранности вверенного ему имущества.

Таким образом, заявление о морском протесте должно содержать:

- дату и время подачи заявления;
- место подачи заявления;
- наименование лица, кому адресовано заявление;
- фамилию, имя и отчество лица, представляющего заявление;
- название судна;
- флаг судна;
- полное наименование судовладельца;
- порт приписки;
- регистрационный номер;
- откуда и куда следует судно;
- сведения о грузе;
- сведения о пассажирах;
- указание о мореходном состоянии судна в начале рейса;
- описание происшедшего события;
- описание принятых экипажем судна мер для предотвращения вреда;
- выражение протеста против возможных претензий;
- перечень свидетелей происшествия и принятых мер;
- перечень прилагаемых документов;
- подпись лица, представляющего заявление, заверенная судовой печатью.

§ 4. Порядок оформления морского протеста

1. Место оформления морского протеста

Сформировавшийся в мировой практике обычай, закрепленный в национальных законодательствах ряда государств, требует, чтобы заявление о морском протесте было представлено соответствующему органу в первом после происшествия порту захода судна.

Непосредственно в порту адресование заявления зависит от ряда условий. Если судно зашло в иностранный порт, то заявление может быть сделано либо российскому консулу, либо местному органу. Место оформления морского протеста не зависит от субъективного решения капитана. Заявление морского протеста консулу РФ в иностранном порту осуществляется на условиях взаимности. Это означает, что протест, совершаемый капитаном российского судна в иностранном порту у консула РФ, имеет такое же значение, как протест, заявленный местным органам. Такое уравнивание имеет место в случае, если морской протест, оформленный в порту РФ капитаном судна, плавающего под флагом соответствующего государства, у своего консула, имеет тождественное значение, что и протест, оформленный российским нотариусом. Вопрос о том, кому именно следует заявить морской протест в иностранном порту, капитан решает совместно с иностранным морским агентом, адвокатом или с консулом РФ.

В российских портах заявление о морском протесте, согласно [ст. 395 КТМ](#), делается нотариусу. При заходе в порт, где нет нотариальной конторы, капитан судна обязан получить справку о том, что он обращался с заявлением о морском протесте, и сделать соответствующую запись в судовом журнале. Заявленный в следующем порту захода морской протест при предъявлении такой справки будет иметь соответствующее доказательственное значение.

2. Сроки оформления морского протеста

[Статья 100](#) Основ указывает, что заявление о морском протесте должно быть сделано в течение 24 часов с момента прихода судна в порт или с момента происшествия, если оно имело место непосредственно в порту.

Нередки случаи, когда судно заходит в порт на внутренний рейд и по целому ряду причин в течение многих часов и даже суток не швартовывается к причалу (отсутствие свободного причала, ледовая обстановка и т.д.). В таких случаях срок в 24 часа исчисляется со времени окончания выполнения всех требующихся формальностей по прибытии судна в порт и оформления его прихода.

В практике заявления морских протестов сформировался обычай, согласно которому в случаях, когда истечение 24-часового срока наступает в нерабочее для нотариальной конторы время, капитаны судов направляют на имя нотариуса радиogramмы, уведомляющие последнего о намерении оформить морской протест. Время направления радиogramмы приравнивается к вручению заявления о морском протесте.

3. Открытие люков

Согласно **КТМ** и сложившейся мировой практике заявление о морском протесте капитан обязан сделать, не открывая люков и не приступая к выгрузке груза. Однако в крайне необходимых случаях, например в целях предотвращения дальнейшей порчи груза или при необходимости срочного ремонта, капитан может открыть люк и приступить к выгрузке до подачи заявления о морском протесте. В этих случаях капитан судна обязан пригласить на борт судна капитана порта для установления факта исправности люковых закрытий, соблюдения всех морских обычаев и составить соответствующий акт.

4. Нотариальный тариф

В соответствии со **ст. 333.24** НК за совершение морского протеста нотариус взимает тариф в размере 30 тыс. руб.

5. Составление акта о морском протесте. Форма акта о морском протесте

В подтверждение обстоятельств, изложенных в заявлении о морском протесте, капитан судна в соответствии с законодательством РФ, регулирующим торговое мореплавание, одновременно с заявлением либо в срок не позднее семи дней с момента захода в порт или с момента происшествия, если оно имело место в порту, обязан представить нотариусу на обозрение судовую журнал и заверенную капитаном выписку из судового журнала.

Согласно **ст. 400** КТМ нотариус или должностное лицо консульского учреждения Российской Федерации на основании заявления капитана судна, данных судового журнала, опроса капитана судна и в случае необходимости других членов экипажа судна составляет акт о морском протесте и заверяет его своей подписью и гербовой печатью.

Акт составляется на основании заявления, показаний свидетелей, фактических данных, зафиксированных в судовом журнале. Таким образом, капитан судна обязан прибыть к нотариусу со свидетелями, которых должно быть по возможности не менее двух из числа лиц командного состава и двух из судовой команды. Нотариус опрашивает по поводу происшествия и связанных с ним обстоятельств капитана и свидетелей. Их показания заносятся в акт о морском протесте. Показания членов экипажа, данные заявления о морском протесте сверяются с представленным капитаном судовым журналом. В случае гибели судового журнала в заявлении о морском протесте должны быть изложены обстоятельства и причины гибели судового журнала.

В отличие от заявления о морском протесте акт о морском протесте составляется по определенной форме, которая была принята 19 - 24 сентября 1949 г. в Амстердаме Международным морским комитетом. Она должна соблюдаться в тех случаях, когда об этом сделана специальная оговорка в соглашении сторон, чартере или коносаменте.

Акт о морском протесте представляет собой документ, обеспечивающий доказательства, нотариус только фиксирует показания членов экипажа судна, поэтому нотариус не должен определять в акте о морском протесте, имела ли место общая или частная авария, а также не должен производить оценку представленных ему документов.

Акт о морском протесте составляется в двух экземплярах, один экземпляр акта выдается капитану или уполномоченному лицу. В делах нотариуса остаются заявление капитана, выписка из судового журнала и второй экземпляр акта о морском протесте.

Образцы документов, оформляемых
при совершении морского протеста

АКТ О МОРСКОМ ПРОТЕСТЕ

Город Мурманск Мурманской области.
Первое июня две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Вера Петровна, нотариус города Мурманска Мурманской области Российской Федерации, в 10 часов 00 минут московского времени приняла заявление капитана теплохода "Михаил Светлов", плавающего под флагом Республики Болгария, приписанного к порту Бургас, Республика Болгария, судовладелец "_____", официальный регистровый номер _____, прибывшего в порт Мурманск 31 мая 2014 года в 20 часов 00 минут московского времени, (**Ф.И.О. капитана**), 1960 года рождения, паспортные данные _____, гражданина Болгарии, проживающего по адресу: _____, о происшествии, имевшем место во время перехода из порта _____, Испания, в порт Мурманск, Россия, с _____ 2014 года

по _____ 2014 года с грузом торфа.
Происшествие, по заявлению капитана, заключалось в следующем:
(описание происшествия)

_____.

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов

В соответствии со [ст. 399](#) Кодекса торгового мореплавания РФ и [ст. 101](#) Основ я ознакомилась с представленными мне первого июня две тысячи четырнадцатого года капитаном данными судового журнала и опросила об обстоятельствах происшествия самого капитана, свидетелей из числа лиц командного состава судна и судовой команды, которые показали:

1. _____, капитан, гражданин Болгарии <1> _____

(показания капитана).

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов.

2. _____, гражданин Российской Федерации, старший помощник капитана _____

(показания свидетеля).

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов.

3. _____, гражданин Болгарии, старший механик _____

(показания свидетеля).

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов.

4. _____, гражданин Болгарии, матрос _____

(показания свидетеля).

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов.

5. _____, гражданин Российской Федерации, матрос _____

(показания свидетеля).

<1> В каждом случае указываются дата рождения, паспортные данные, гражданство и место проживания свидетеля.

Заявление о морском протесте подано до открытия трюмов.

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскано по тарифу _____

Глава 27. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ

§ 1. Общие положения

В соответствии со [ст. 102](#) Основ по просьбе заинтересованных лиц нотариус обеспечивает доказательства, необходимые в случае возникновения дела в суде или административном органе, если имеются основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным.

Следует иметь в виду, что в отличие от ранее действовавшего гражданского процессуального законодательства ([ст. ст. 57 - 59](#) ГПК РСФСР 1964 г.) ГПК не предусматривает возможности досудебного обеспечения доказательств нотариусом. Новый АПК предусматривает досудебное обеспечение доказательств по правилам [ст. 99](#) в порядке, предусмотренном для применения предварительных обеспечительных мер, что отнесено прямо к компетенции арбитражного суда. Разумеется, возникает вопрос, вправе ли нотариус

обеспечивать доказательства до возникновения гражданского или арбитражного процесса.

Несмотря на кажущуюся сложность вопроса, ответ на него, по нашему мнению, может быть только положительным. Нотариус обеспечивает доказательства именно **до** возникновения процесса, не нарушая тем самым установленную процессуальным законодательством судебную процедуру их обеспечения. Противоречий с правилами ведения гражданского процесса не возникает. Нотариус вправе обеспечивать доказательства для последующего их представления заинтересованными лицами в порядке гражданского и административного судопроизводства в рамках как гражданского, так и арбитражного процессов. В гражданском процессе (ст. 67 ГПК) существует принцип свободной оценки доказательств. Суд оценивает любые представленные ему доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие - отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. При оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такие документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательств, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств.

Арбитражный суд (ст. 71 АПК) также руководствуется этим общим принципом. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В соответствии с ч. 2 ст. 64 АПК в качестве доказательств допускаются наряду с письменными и вещественными доказательствами, объяснениями лиц, участвующих в деле, заключениями экспертов, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями и иные документы и материалы. Таким образом, АПК содержит незакрытый перечень доказательств, и в этом качестве вполне могут рассматриваться доказательства, обеспеченные нотариусом (протоколы осмотра вещественных и письменных доказательств, протоколы допроса).

Кроме того, возможность досудебного обеспечения доказательств прямо предусмотрена ст. 102 Основ. В соответствии с названной **статьей** обеспечение доказательств допустимо также для последующего разбирательства в административных органах, например налоговых и таможенных органах.

Каковы основные правила обеспечения доказательств нотариусом?

Главным для обеспечения доказательств является предполагаемая возможность утраты ими доказательственного значения в будущем судебном процессе. До 1 января 2015 г. нотариус не обеспечивал доказательств по делу, которое в момент обращения заинтересованных лиц к нотариусу находилось в производстве суда или административного органа.

В настоящее время **часть вторая ст. 102** Основ отменена. В этом случае при возбуждении дела в суде или арбитражном суде обеспечение доказательств осуществляется как самим судом по правилам, установленным гражданским процессуальным законодательством (ст. ст. 64 - 66 ГПК), так и нотариусом. Лица, участвующие в деле, имеющие основания опасаться, что представление необходимых для них доказательств окажется впоследствии невозможным или затруднительным, могут просить суд об обеспечении этих доказательств. Заявление об обеспечении доказательств подается в суд, в котором рассматривается дело или в районе деятельности которого должны быть произведены процессуальные действия по обеспечению доказательств. В заявлении должны быть указаны содержание рассматриваемого дела; сведения о сторонах и месте их проживания или месте их нахождения; доказательства, которые необходимо обеспечить; обстоятельства, для подтверждения которых необходимы эти доказательства; причины, побудившие заявителя обратиться с просьбой об обеспечении доказательств.

Аналогичный порядок обеспечения доказательств существует и в арбитражном процессуальном производстве.

При обеспечении доказательств нотариусом в качестве заинтересованных лиц выступают потенциальные стороны гражданского и арбитражного процесса, для защиты прав и интересов которых может понадобиться фиксация соответствующих доказательств. Они должны обратиться с письменным заявлением к нотариусу о совершении данного нотариального действия.

Действия нотариуса по обеспечению доказательств сводятся к следующему. В порядке обеспечения доказательств нотариус допрашивает свидетелей, производит осмотр письменных и вещественных доказательств (**часть первая ст. 103** Основ). В широком смысле к обеспечению доказательств относится также совершение морских протестов. Так, согласно ст. 99 Основ нотариус принимает в целях обеспечения

доказательств для защиты прав и законных интересов судовладельца заявление капитана судна о происшествии, имевшем место в период плавания или стоянки судна, которое может явиться основанием для предъявления к судовладельцу имущественных требований.

При выполнении процессуальных действий по обеспечению доказательств нотариус руководствуется соответствующими нормами гражданского процессуального законодательства РФ. Нотариус извещает о времени и месте обеспечения доказательств стороны и заинтересованных лиц, однако неявка их не является препятствием для выполнения действий по обеспечению доказательств.

Обеспечение доказательств без извещения одной из сторон и заинтересованных лиц производится лишь в случаях, не терпящих отлагательства, или когда нельзя определить, кто впоследствии будет участвовать в деле. Поскольку досудебное обеспечение доказательств производится по правилам, предусмотренным **ГПК**, нотариус предупреждает свидетеля об ответственности за дачу заведомо ложного показания или заключения и за отказ или уклонение от дачи показания.

По окончании производства по обеспечению доказательств заинтересованному лицу выдается по одному экземпляру каждого документа, составленного в порядке обеспечения доказательств. По экземпляру каждого документа, составленного в порядке обеспечения доказательств, остается в делах нотариуса.

§ 2. Протокол допроса свидетеля

В соответствии с **п. 45** Методических рекомендаций о допросе свидетеля в порядке обеспечения доказательств нотариус составляет протокол, в котором указываются:

дата и место допроса;

фамилия, инициалы нотариуса, производившего допрос, дата и номер приказа органа юстиции о назначении на должность нотариуса, его нотариальный округ или наименование государственной нотариальной конторы;

сведения о свидетеле в соответствии с **п. 2** Методических рекомендаций;

сведения о лицах, участвующих в допросе;

предупреждение об ответственности за дачу заведомо ложных показаний и отказ от дачи показаний;

содержание показаний свидетеля (заданные ему вопросы и ответы на них).

Протокол подписывается свидетелем, участвующими в допросе лицами, нотариусом и скрепляется печатью нотариуса.

В удостоверяемом протоколе хотя бы один раз указываются:

- в отношении физических лиц - фамилия, имя и отчество полностью, дата рождения, удостоверяющий личность документ и его реквизиты, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания (при совершении нотариальных действий от имени иностранных граждан также указывается их гражданство);

- в отношении юридических лиц - полное наименование, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес, дата и место государственной регистрации, номер регистрационного свидетельства, адрес фактического места нахождения.

Указанные сведения представляются нотариусу лицами, обратившимися за совершением нотариального действия.

Примерный образец протокола допроса свидетеля

ПРОТОКОЛ ДОПРОСА СВИДЕТЕЛЯ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Десятое марта две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Ирина Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга, на основании **статей 102 - 103** Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, руководствуясь **статьями 55, 57, 64 и 69** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, по заявлению Николаенко Рудольфа Константиновича, гражданина Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом N 5, кв. N 76,

поступившему мне 5 марта 2014 года, в целях обеспечения доказательств допросила в качестве свидетеля гр. Федотовских Михаила Леонидовича, 11 июня 1975 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - мужской, паспорт 6503 474722, выдан Кировским РУВД г. Екатеринбурга 10.09.2003, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом N 5, кв. N 76, работающего в ООО "Уралвагонзавод" в городе Екатеринбурге в должности главного инженера.

По сообщению гр. Николаенко Р.К., он намерен обратиться в суд с заявлением об установлении факта принятия наследства после смерти отца Николаенко Константина Валерьевича, умершего 22 мая 2011 г., проживавшего в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме N 18, кв. N 91. Наследство заключается в квартире по данному адресу. Федотовских Михаил Леонидович может подтвердить факт своевременного принятия заявителем наследства, поскольку проживал в течение нескольких лет до смерти отца заявителя, а также в течение года после его смерти в соседней квартире с наследодателем.

Федотовских М.Л. 15.03.2014 уезжает в командировку в Соединенные Штаты Америки сроком на 3 года, в связи с чем дача им свидетельских показаний впоследствии станет затруднительной.

Нотариусом разъяснены заявителю требования [статей 55, 57, 64 и 69](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и [статей 102 - 103](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

При обеспечении доказательств присутствует заинтересованное лицо:

дочь умершего Николаенко К.В. - Соловьева Валентина Константиновна, гражданка Российской Федерации, 12 июня 1969 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 655471, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11. 09.2001, проживающая по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, дом N 5, кв. N 76.

Соловьева В.К. является наследницей умершего; она своевременно подала нотариусу заявление о принятии наследства. Федотовских Михаил Леонидович предупрежден нотариусом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний по [статье 307](#) и за отказ от дачи показаний по [статье 308](#) Уголовного кодекса Российской Федерации, в чем он собственноручно расписывается:

Федотовских Михаил Леонидович _____ (подпись)

По существу поставленных мной вопросов Федотовских Михаил Леонидович дал следующие показания:
На вопрос нотариуса <1>:

<1> Вопросы свидетелю может задавать также заинтересованное лицо, присутствующее при обеспечении доказательств.

"Как давно вы знакомы с заявителем Николаенко Рудольфом Константиновичем и какие отношения имеют место между вами?"

Ответ свидетеля:

"С Николаенко Рудольфом Константиновичем я знаком практически с детства. Отношения - нормальные, добрососедские".

На вопрос нотариуса:

"Знаете ли Вы сестру заявителя - Соловьеву Валентину Константиновну?"

Ответ свидетеля:

"Знаю ее также на протяжении многих лет".

На вопрос нотариуса:

"Не было ли между вами личных неприязненных отношений?"

Ответ свидетеля:

"Нет, никогда".

На вопрос нотариуса:

"Поясните, что и из каких источников вам известно о последних днях жизни и времени смерти отца Николаенко и Соловьевой - Николаенко Константина Валерьевича?"

Ответ свидетеля:

"С ним в то время мы проживали на одной лестничной площадке: он - в квартире N 91, а я - в квартире N 92. Дядя Костя Николаенко проживал вместе с сыном - Николаенко Рудольфом, однако, насколько мне известно, на регистрационном учете Рудольф состоял по другому адресу, по месту жительства его жены, Николаенко Марины, с которой я также знаком.

В последнее время перед смертью Константин Валерьевич не мог ходить, Рудольф месяца за два до его смерти переселился к отцу, ухаживал за ним; жена его, Марина, тоже приходила помогать. Умер Константин Валерьевич в мае 2011 года".

На вопрос нотариуса:

"Продолжал ли заявитель проживать в квартире после смерти отца?"

Ответ свидетеля:

"Да, он проживал в квартире еще примерно около трех месяцев после смерти отца вместе с женой. Как он объяснил мне, квартиру затопило горячей водой с верхнего этажа, и сейчас там требуется ремонт".

На вопрос нотариуса:

"Пользовался ли Николаенко Рудольф Константинович каким-либо иным имуществом умершего отца?"

Ответ свидетеля:

"Конечно, всем имуществом, которое находилось в квартире. Однажды он даже просил меня помочь с ремонтом отцовского телевизора. Я по специальности инженер-радиоэлектронщик. Повреждение оказалось серьезным, мы с Николаенко вместе на моей машине возили телевизор в ремонт. Это было через два месяца после смерти отца Рудольфа".

На вопрос нотариуса:

"Не объяснял ли Вам Рудольф Константинович, почему его сестра не дала добровольного согласия на включение брата в круг наследников по закону как пропустившего шестимесячный срок для принятия наследства?"

Ответ свидетеля:

"Этого я не знаю. Но Рудольф никогда не жаловался на то, что у них были какие-то конфликты".

На вопрос нотариуса:

"Имеются ли какие-либо вопросы к свидетелю у заинтересованного лица - Соловьевой Валентины Константиновны?"

Ответ заинтересованного лица:

"Вопросов не имею".

"Все вышеизложенные показания были мной лично прочитаны, с моих слов записаны полно и правильно".

Свидетель: Федотовских Михаил Леонидович _____ (подпись)

Лица, присутствовавшие при допросе свидетеля:

Заявитель: Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Заинтересованное лицо: Соловьева Валентина Константиновна _____ (подпись)

Один экземпляр настоящего протокола допроса хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.С., а второй экземпляр выдается заявителю Николаенко Рудольфу Константиновичу.

"Экземпляр протокола получил"

Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Печать нотариуса

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскан тариф _____

Нотариус _____ (подпись)

§ 3. Протокол осмотра письменных и вещественных доказательств

При производстве осмотра письменных и вещественных доказательств составляется протокол, в котором указываются:

- дата и место производства осмотра;
- фамилия, инициалы нотариуса, производящего осмотр, дата и номер приказа органа юстиции о назначении на должность нотариуса, его нотариальный округ или наименование государственной нотариальной конторы;
- сведения о заинтересованных лицах, участвующих в осмотре. В удостоверяемых или выдаваемых нотариусом протоколах осмотра доказательств хотя бы один раз указываются:
 - в отношении физических лиц - фамилия, имя и отчество полностью, дата рождения, удостоверяющий личность документ и его реквизиты, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания (при совершении нотариальных действий от имени иностранных граждан также указывается их гражданство);
 - в отношении юридических лиц - полное наименование, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес, дата и место государственной регистрации, номер регистрационного свидетельства, адрес фактического места нахождения.

Указанные сведения представляются нотариусу лицами, обратившимися за совершением нотариального действия;

- обстоятельства, обнаруженные при осмотре.

Протокол подписывается участвующими в осмотре лицами, нотариусом и скрепляется печатью нотариуса.

О производстве осмотра письменных и вещественных доказательств составляется протокол, в котором указываются:

- дата и место производства осмотра;

- фамилия и инициалы нотариуса, производящего осмотр, наименование нотариальной конторы;

- фамилии, имена и отчества заинтересованных лиц, участвующих в осмотре, место их жительства;

- обстоятельства, обнаруженные при осмотре. Протокол подписывается участвующими в осмотре лицами и нотариусом.

Примерный образец протокола осмотра
вещественных доказательств

ПРОТОКОЛ ОСМОТРА ВЕЩЕСТВЕННЫХ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Десятое марта две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Ирина Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга, на основании [статей 102 - 103](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, руководствуясь [ст. ст. 55 - 57, 64 и 73](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, по заявлению гражданина Николаенко Рудольфа Константиновича, гражданина Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом N 5, кв. N 76,

поступившему мне 5 марта 2014 года, в целях обеспечения доказательств произвела осмотр жилого помещения - квартиры, находящейся по вышеуказанному адресу, принадлежащей заявителю Николаенко Р.К. на праве собственности.

По сообщению гражданина Николаенко Р.К., он намерен обратиться в суд с иском о возмещении ущерба, причиненного ему в связи с некачественным проведением в его квартире ремонта. Ремонт производился работниками общества с ограниченной ответственностью "Строитель" два месяца тому назад. По мнению заявителя, качество ремонта оказалось неудовлетворительным: обои в отдельных местах отклеились, отвалилась кафельная плитка в ванной и на кухне, перекосило балконную дверь. Фирма отказалась добровольно устранить недостатки, заявив, что ремонт был выполнен надлежаще, а неполадки возникли в результате неправильной эксплуатации по вине самого Николаенко.

Поскольку доказывание факта некачественного проведения ремонта впоследствии может казаться затруднительным, Николаенко Р.К. обратился с заявлением об обеспечении доказательств.

Представители ООО "Строитель" были надлежащим образом извещены мною о производстве, времени и месте осмотра вещественных доказательств, однако в проведении осмотра вещественных доказательств принимать участие отказались.

Нотариусом разъяснены заявителю требования [статей 55 - 57, 64 и 73](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и [статей 102 - 103](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Согласно сообщению Николаенко Р.К., гражданского дела по его иску в производстве суда на момент обращения его к нотариусу, а также в настоящее время не имеется.

При обеспечении доказательств присутствует супруга заявителя - Николаенко Марина Васильевна, гражданка Российской Федерации, 12 июня 1969 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - женский, паспорт 6503 655471, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, проживающая по указанному адресу.

В результате осмотра мной установлено следующее.

В ванной комнате на стене, расположенной слева от входа, отсутствуют 6 (шесть) кафельных плиток, на стене, расположенной справа от входа, отсутствуют 4 (четыре) плитки. На стене, находящейся непосредственно напротив входа в ванную, плитка крепится непрочной, при нажатии на нее рукой отходит от стены.

В кухне на стене, расположенной слева от входа, отсутствуют 2 (две) кафельные плитки.

В одной из комнат (спальне) на стене, находящейся напротив входа, две полосы обоев отошли от стены, по всем стенам спальни обои приклеены неплотно, имеются многочисленные вздутия.

В спальне находится дверь (стеклопакет), ведущая на балкон. Дверь открывается с большим трудом ввиду перекошенности дверного проема.

Во время осмотра вещественных доказательств мною произведена фотографическая съемка

осматриваемого объекта. Фотографические карточки в количестве 12 штук прилагаются к настоящему протоколу.

Лица, присутствовавшие при допросе свидетеля:

Заявитель: Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Николаенко Марина Васильевна _____ (подпись)

Один экземпляр настоящего протокола допроса хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.С., а второй экземпляр выдается заявителю Николаенко Рудольфу Константиновичу.

"Экземпляр протокола получил"

Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Печать нотариуса

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскан тариф _____

Нотариус _____ (подпись)

ПРОТОКОЛ ОСМОТРА ПИСЬМЕННЫХ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Десятое марта две тысячи четырнадцатого года.

Я, Иванова Ирина Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга, на основании [статей 102 - 103](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, руководствуясь [статьями 55, 57, 64 и 71](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, по заявлению гр. Николаенко Рудольфа Константиновича, гражданина Российской Федерации, 12 июня 1970 года рождения, место рождения: город Свердловск, пол - мужской, паспорт 6503 628477, выдан Ленинским РУВД г. Екатеринбурга 11.09.2001, проживающего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом N 5, кв. N 76, поступившего мне 10 марта 2014 года,

в целях обеспечения доказательств произвела осмотр информации в Интернете на сайте общества с ограниченной ответственностью "Квадра" - <http://www.kwadra.ru>.

Осмотр произведен в офисе моей нотариальной конторы по адресу: город Екатеринбург, ул. Кольцевая, дом N 21, офис 115. Информация получена с моего компьютера "Пентиум-5".

По сообщению гр. Николаенко Р.К., он намерен обратиться в суд с иском к ООО "Квадра" о защите чести и достоинства, а также деловой репутации, так как в Интернете на одном из сайтов ООО "Квадра" помещена информация, порочащая его. Поскольку доказывание данного факта впоследствии может оказаться невозможным, Николаенко Р.К. обратился с заявлением об обеспечении доказательств.

Представители ООО "Квадра" были надлежащим образом извещены мною о производстве, времени и месте осмотра письменных доказательств, однако в проведении осмотра принимать участие отказались.

Нотариусом разъяснены заявителю требования [статей 55, 57, 64 и 71](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и [статей 102 - 103](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Согласно сообщению Николаенко Р.К., гражданского дела по его иску в производстве суда на момент обращения его к нотариусу, а также в настоящее время не имеется.

В результате осмотра мной установлено наличие на сайте следующей информации.

1. Засады на дорогах. 03.2014 - 13:15.

В Екатеринбурге человек в форме сотрудника ГИБДД, старшина милиции Николаенко Р.К. методично вымогает взятки (**изложение полного содержания информации**). 04.03.2014 (196 Kb) <http://www.kwadra.ru/index.php?tp=4&id=16817>.

2. Коррупция процветает. 02.2014 - 18:27.

Начальство не хочет замечать "выкрутасы" старшины милиции Николаенко Р.К. (**изложение полного содержания информации**). 12.03.2014 (157 Kb) <http://www.kwadra.ru/index.php?tp=4&id=16817>.

Осмотр письменных доказательств начат в 10 часов 00 минут, закончен в 12 часов 40 минут.

Лица, присутствовавшие при осмотре вещественных доказательств:

Заявитель: Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Один экземпляр настоящего протокола осмотра письменных доказательств хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.С., а второй экземпляр выдается заявителю Николаенко Рудольфу Константиновичу.

"Экземпляр протокола получил"
Николаенко Рудольф Константинович _____ (подпись)

Печать нотариуса
Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскан тариф _____
Нотариус _____ (подпись)

§ 4. Назначение экспертизы

Вправе ли нотариус в порядке обеспечения доказательств назначить экспертизу?

В отличие от других способов нотариального обеспечения доказательств проведение в рамках нотариального производства экспертизы не представляется бесспорным.

В соответствии с гражданским процессуальным законодательством экспертиза может быть назначена только судом. Согласно [ст. 79](#) ГПК при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Каждая из сторон и другие лица, участвующие в деле, вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы. Окончательный круг вопросов, по которым требуется заключение эксперта, определяется судом. Отклонение предложенных вопросов суд обязан мотивировать.

Стороны, другие лица, участвующие в деле, имеют право просить суд назначить проведение экспертизы в конкретном судебно-экспертном учреждении или поручить ее конкретному эксперту; заявлять отвод эксперту; формулировать вопросы для эксперта; знакомиться с определением суда о назначении экспертизы и со сформулированными в нем вопросами; знакомиться с заключением эксперта; ходатайствовать перед судом о назначении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы.

При уклонении стороны от участия в экспертизе, непредставлении экспертам необходимых материалов и документов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам дела и без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Аналогичное положение о назначении и об основных правилах проведения экспертизы содержится в [ст. 82](#) АПК РФ.

Глава 28. УДОСТОВЕРЕНИЕ РЕШЕНИЙ СОБРАНИЙ

§ 1. Общие положения

Федеральным [законом](#) N 99-ФЗ, вступившим в силу 1 сентября 2014 г., введено новое нотариальное действие - удостоверение нотариусом принятия общим собранием участников хозяйственного общества решения и состава участников общества, присутствовавших при его принятии.

Нотариальное удостоверение указанных фактов не является строго обязательным, так как для всех видов хозяйственных обществ присутствует альтернатива такому способу принятия собранием решения.

В соответствии со [ст. 67.1](#) ГК принятие общим собранием участников хозяйственного общества решения и состав участников общества, присутствовавших при его принятии, могут подтверждаться путем нотариального удостоверения в отношении:

- непубличного акционерного общества;
- общества с ограниченной ответственностью.

В отношении публичного акционерного общества нотариального удостоверения указанных в [ст. 67.1](#) ГК фактов законом не предусмотрено.

Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2014 г. N 457-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в силу 1 января 2015 г. (далее - Федеральный закон N 457-ФЗ), введена в Основы [ст. 103.10](#), устанавливающая порядок действий нотариуса при совершении данного нотариального действия.

Необходимо также принимать во внимание рекомендуемое Федеральной нотариальной палатой [Пособие](#) по удостоверению нотариусом принятия общим собранием участников хозяйственного общества решения и состава участников общества, присутствовавших при его принятии <1>.

<1> Направлено в нотариальные палаты субъектов РФ **письмом** ФНП от 1 сентября 2014 г. N 2405/03-16-3. В настоящее время текст **Пособия** на сайте ФНП недоступен в связи с его доработкой. См.: <http://www.notariat.ru/prof/teorija-i-praktika/12548/> (дата обращения - 17 февраля 2015 г.).

Кроме того, на практике следует учитывать функциональную близость данного нотариального действия процедурам, применяемым нотариусами при обеспечении доказательств <1>.

<1> См. **гл. 30** "Настольной книги".

§ 2. Лица, имеющие право обратиться к нотариусу для нотариального удостоверения решения собрания

Статья 103.10 Основ предусматривает, что по просьбе лица, организующего проведение собрания или заседания органа управления юридического лица, в соответствии с законодательством и учредительными документами юридического лица нотариус присутствует при проведении собрания или заседания органа управления юридического лица и выдает свидетельство об удостоверении факта принятия решения органом управления юридического лица и о составе участников (членов) этого органа, присутствовавших при принятии данного решения.

При определении лица, которое может обратиться к нотариусу (заявителя), следует руководствоваться нормами, регулирующими порядок созыва общего собрания общества, так как иной круг лиц законодательством не установлен.

1. В обществах с ограниченной ответственностью:

- очередное общее собрание созывается исполнительным органом общества (**ст. 34** Федерального закона об ООО). Заявителем в таком случае может являться исполнительный орган общества;

- внеочередное общее собрание (по общему правилу) созывается исполнительным органом общества (**п. 2 ст. 35** Федерального закона об ООО). Заявителем в таком случае может являться исполнительный орган общества;

- уставом общества решение вопросов, связанных с подготовкой, созывом и проведением общего собрания участников общества, может быть также отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества (**подп. 10 п. 2.1 ст. 32** Федерального закона об ООО). Заявителем в таком случае может являться лицо, возглавляющее совет директоров (наблюдательный совет) или уполномоченное решением совета на обращение к нотариусу (протокол заседания совета директоров);

- в качестве исключения при наличии оснований, указанных в **п. 4 ст. 35** Федерального закона об ООО, внеочередное общее собрание может быть созвано лицами, требующими его проведения и указанными в **п. 2 ст. 35** Федерального закона об ООО (совет директоров (наблюдательный совет) общества, ревизионная комиссия (ревизор) общества, аудитор, участники общества, обладающие в совокупности не менее чем 1/10 от общего числа голосов участников общества), а также исполнительным органом общества, если решение вопроса о созыве отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) (**п. 2.2 ст. 32** Федерального закона об ООО). Заявителем в таком случае может являться лицо, возглавляющее совет директоров (наблюдательный совет) или уполномоченное решением совета на обращение к нотариусу (протокол совета директоров);

- член ревизионной комиссии, уполномоченный решением комиссии на обращение к 1/10 от общего числа голосов участников общества, или один из участников, обладающих в совокупности не менее чем 1/10 от общего числа голосов участников общества, имеющий от остальных участников соответствующие полномочия, подтвержденные доверенностью или протоколом решения собрания таких участников (**п. 4 ст. 185** ГК), исполнительный орган общества, если решение вопроса о созыве собрания отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета).

2. В непубличных акционерных обществах:

- созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров по общему правилу относится к компетенции совета директоров (**подп. 2 п. 1 ст. 65, п. 7 ст. 55** Федерального закона об АО). Заявителем в таком случае может являться лицо, возглавляющее совет директоров (наблюдательный совет) или уполномоченное решением совета на обращение к нотариусу;

- в качестве исключения при наличии оснований, предусмотренных **п. 8 ст. 55** Федерального закона об АО, внеочередное общее собрание акционерного общества проводится по решению суда о понуждении общества провести такое собрание. Заявителем может являться лицо, на которое возложено исполнение решения суда (истец, орган общества или третье лицо при наличии их согласия). Таким органом и, следовательно, заявителем не может быть совет директоров (наблюдательный совет) общества (**п. 9 ст. 55** Федерального закона об АО);

- в обществах, в которых функции совета директоров (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров, лицо или орган, уполномоченные на созыв и проведение общего собрания акционеров,

определяются уставом общества (п. 10 ст. 55 Федерального закона об АО). Заявителем в таком случае может являться такое лицо или орган. В случае если годовое или внеочередное собрание в таком обществе не создано и не проведено в установленный срок, собрание созывается по решению суда. Заявителем может являться лицо, на которое возложено исполнение решения суда (п. п. 8, 9 ст. 55 Федерального закона об АО).

Поскольку к нотариусу с просьбой присутствовать на собрании может обратиться лишь лицо, организующее проведение собрания или заседания органа управления юридического лица, и перечень таких лиц четко определен законом, нотариус при обращении к нему такого лица обязан проверить его полномочия, зафиксировать поступление заявления и тот факт, что полномочия обратившегося проверены.

§ 3. Порядок удостоверения нотариусом решения собрания

Удостоверение нотариусом принятия общим собранием участников хозяйственного общества решения и состава участников общества, присутствовавших при его принятии, связано с удостоверением следующих фактов:

- принятие общим собранием хозяйственного общества решения;
- состав участников, присутствовавших при его принятии.

Нотариус для установления факта принятия решения органом управления осуществляет следующие действия:

- проверяет правоспособность юридического лица;
- определяет компетенцию органа управления юридического лица в части принятия решения;
- проверяет наличие кворума на собрании или заседании на основании подсчета голосов, представленного счетной комиссией или иным уполномоченным на подсчет голосов лицом;
- проверяет наличие необходимого количества голосов для принятия решения в соответствии с законодательством и учредительными документами юридического лица.

В соответствии с [частью третьей ст. 103.10](#) Основ лицо, обратившееся к нотариусу для удостоверения факта принятия решения органа управления юридического лица, представляет следующие документы:

- учредительные документы;
- внутренний документ юридического лица, устанавливающий порядок проведения собрания или заседания (при его наличии);
- решение уполномоченного лица или решение органа управления юридического лица о проведении собрания или заседания и об утверждении соответствующей повестки дня;
- документ, подтверждающий полномочия обратившегося лица по организации собрания или заседания, если такие полномочия не следуют из других представленных документов;
- предусмотренный законом документ с перечнем лиц, имеющих право на участие в собрании или заседании;
- иные документы, необходимые для определения компетенции органа управления юридического лица и кворума собрания или заседания.

В целях подтверждения состава участников (членов) органа управления юридического лица, присутствовавших при принятии решения, нотариус устанавливает их личность, полномочия, а также их право на участие в собрании или заседании.

Нотариус должен лично присутствовать на собрании. Требование личного присутствия при проведении собрания отныне закреплено законом, несмотря на организационные и технические издержки его выполнения. Представляется, что подобное императивное указание не вполне согласуется с другими положениями действующего законодательства, требующего совершения нотариальных действий по обращениям заинтересованных лиц в текущем режиме. Сложно себе представить нормально организованную и качественную работу нотариуса, вынужденного на время своего присутствия на собраниях обществ прерывать прием в нотариальной конторе на длительное время. Не говоря уже о том, что подобный расширительный подход к содержанию данного нотариального действия не отвечает современным реалиям российского гражданского оборота с далеко не всегда высоким уровнем правовой и корпоративной культуры.

В то же время собрание может быть проведено в помещении нотариальной конторы, если в извещении участникам (акционерам) в качестве места проведения собрания указано место нахождения нотариальной конторы и если это не запрещено уставом общества. Также собрание может быть проведено в помещении нотариальной конторы, несмотря на указание в извещении иного места его проведения, при условии присутствия на собрании всех участников (акционеров).

Исходя из смысла [ст. 103.10](#) Основ, нотариус может принимать участие только в собраниях или заседаниях органов управления юридических лиц, проводимых только в очной форме.

В соответствии с [частью первой ст. 103.10](#) Основ нотариус выдает свидетельство об удостоверении факта принятия решения органом управления юридического лица и о составе участников (членов) этого органа, присутствовавших при принятии данного решения. При этом нотариус отказывает в удостоверении факта

принятия решения, ничтожность которого очевидна для нотариуса в момент выдачи свидетельства.

В соответствии со ст. 181.3 ГК решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Согласно ст. 181.5 ГК, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- принято при отсутствии необходимого кворума;
- принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- противоречит основам правопорядка или нравственности.

Также ничтожно решение общего собрания участников общества, ограничивающее право участника присутствовать на общем собрании, принимать участие в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать при принятии решений (абзац третий п. 1 ст. 32 Федерального закона об ООО).

Иные процедурные вопросы удостоверения нотариусом решений собраний отмечены в разработанном ФНП Пособии по удостоверению нотариусом принятия общим собранием участников хозяйственного общества решения и состава участников общества, присутствовавших при его принятии.

Образцы документов, оформляемых при удостоверении решений собраний

Образец заявления о присутствии нотариуса на собрании общества и удостоверении его решений

Нотариусу города Екатеринбурга
Ивановой М.С.

От директора общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога", находящегося по адресу: 620066, г. Екатеринбург, ул. Контрреволюции, 15 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выдано 01.04.2003, ОГРН - 1085400000123 от 07.04.2003; устав от 23.03.2003; свидетельство о постановке на учет организации в налоговом органе выдано 15.04.2003, ИНН/КПП 16673467453/166001731; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц выдана 17.02.2015), Бульбы Инны Раисовны, 13 июня 1977 г.р., паспорт 6503 322453 выдан 30.03.2007 Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга, зарегистрированной по адресу: 620001, г. Екатеринбург, проезд Подвальный, д. 13, кв. 9, действующей на основании устава и прав по должности

ЗАЯВЛЕНИЕ

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Второе марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Бульба Инна Раисовна, являющаяся директором ООО "Мука и рога", прошу Вас присутствовать на внеочередном общем собрании участников ООО "Мука и рога", которое будет проводиться 9 марта 2015 г. в 10 часов 00 минут по адресу: город Екатеринбург, улица Академическая, дом 18, в помещении нотариальной конторы нотариуса Ивановой М.С., с повесткой дня:

- 1) о досрочном прекращении полномочий директора общества Бульбы И.Р.;
- 2) о назначении на должность директора общества Ловкого И.П.;
- 3) об одобрении крупной сделки по приобретению 50% долей в уставном капитале ООО

"Симферопольский мукомольный завод" за 100000000 (сто миллионов) рублей и удостоверить факт принятия решения общим собранием участников и состав участников общества, присутствовавших при принятии решения по вопросам, включенным в повестку дня внеочередного общего собрания участников ООО "Мука и рога", а также прошу выдать мне свидетельство об удостоверении указанных фактов.

Нотариусом мне разъяснены следующие нормы действующего законодательства:

- лицо, обратившееся к нотариусу для удостоверения факта принятия решения органом управления юридического лица, представляет документы, необходимые для совершения указанного нотариального действия (ст. 103.10 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате);

- при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, мне как лицу, организующему собрание, нотариусом разъяснено, что участникам ООО "Мука и рога", которые будут присутствовать на собрании, необходимо иметь при себе паспорта, а в случае участия в собрании через представителя - также документы, подтверждающие их полномочия.

Текст заявления прочитан нотариусом вслух.

ПОДПИСЬ:

Директор ООО "Мука и рога":

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.

Второе марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус г. Екатеринбурга, свидетельствую подлинность подписи директора общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога" Бульбы Инны Раисовны, которая сделана в моем присутствии. Личность представителя установлена, полномочия его проверены.

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскано госпошлины (по тарифу) _____

Нотариус _____ (подпись)

Образец списка участников общества

СПИСОК

участников общества с ограниченной ответственностью
"Мука и рога", присутствовавших при принятии решения
внеочередным общим собранием участников

№ п/п	Фамилия, имя, отчество участника общества, дата рождения, регистрация	Сведения о документе, удостоверяющем личность участника общества	Размер доли уставного капитала общества	Фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного на подсчет голосов на внеочередном общем собрании	Собственноручно написанные фамилия, имя и отчество участника общества и роспись
1.	Белый Иван Петрович, 13 января 1982 г.р., зарегистрирован: г. Москва, ул. Динамо, д. 10, кв. 5	Паспорт 7702 547164, выдан 30.11.2002 ОВД ЮВАО г. Москвы	1%	Белый Иван Петрович	
2.	Серый Антон Павлович, 10 ноября 1969	Паспорт 7705 879145, выдан 10.06.2005 ОВД	99%	Серый Антон Павлович	

г.р., зарегистрирова н: г. Москва, ул. Рабочей молодежи, д. 1 кв. 1	ЦАО г. Москвы			
--	---------------	--	--	--

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Девятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус г. Екатеринбурга, свидетельствую подлинность подписей гр. Белого Ивана Петровича, гр. Серого Антона Павловича, которые сделаны в моем присутствии. Личность подписавших документ установлена.

Зарегистрировано в реестре за N _____
Взыскано госпошлины (по тарифу) _____
Нотариус _____ (подпись)

Образец протокола

ПРОТОКОЛ
об итогах голосования на внеочередном общем собрании
участников общества с ограниченной ответственностью
"Мука и рога"

Полное наименование, ОГРН и адрес (местонахождение) общества	Общество с ограниченной ответственностью "Мука и рога", ОГРН 1085400000123, адрес: 620066, г. Екатеринбург, ул. Контрреволюции, 15
Вид общего собрания	Внеочередное
Форма голосования	Открытая
Место проведения собрания	Нотариальная контора по адресу: г. Екатеринбург, улица Академическая, 18
Дата проведения собрания	9 марта 2015 г.
Время начала регистрации	10:00
Время открытия собрания	10:05
Время закрытия собрания	10:30
Лицо, уполномоченное на подсчет голосов (ФИО, дата рождения, паспортные данные: серия, номер паспорта, орган, выдавший документ, дата выдачи, адрес регистрации)	Белый Иван Петрович, 13 января 1982 г. р., паспорт 7702 547164, выдан 30.11.2002 ОВД ЮВАО г. Москвы, зарегистрирован: г. Москва, ул. Динамо, д. 10, кв. 5

Повестка дня общего собрания участников.

1. О досрочном прекращении полномочий директора общества Бульбы И.Р.
2. О назначении на должность директора общества Ловкого И.П.

3. Об одобрении крупной сделки по приобретению 50% долей в уставном капитале ООО "Симферопольский мукомольный завод" за 100000000 (сто миллионов) рублей.

Лица, зарегистрированные, присутствующие на собрании и имеющие право на участие в голосовании по вопросам повестки дня.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество участника общества, дата рождения, регистрация	Сведения о документе, удостоверяющем личность участника общества	Размер доли в уставном капитале ООО "Мука и рога", в %
1.	Белый Иван Петрович, 13 января 1982 г.р., зарегистрирован: г. Москва, ул. Динамо, д. 10, кв. 5	Паспорт 7702 547164, выдан 30.11.2002 ОВД ЮВАО г. Москвы	1%
2.	Серый Антон Павлович, 10 ноября 1969 г.р., зарегистрирован: г. Москва, ул. Рабочей молодежи, д. 1, кв. 1	Паспорт 7705 879145, выдан 10.06.2005 ОВД ЦАО г. Москвы	99%

Кворум - 100%.

По вопросу № 1 повестки дня решили:
прекратить полномочия директора ООО "Мука и рога" Бульбы И.Р.

Лица, имеющие право голосовать	"ЗА"	"ПРОТИВ"	"ВОЗДЕРЖАЛСЯ"
Белый И.П. Серый А.П.	99%	1%	-

Кворум 100%.

Решение принято большинством 99% голосов.

По вопросу № 2 повестки дня решили:
не назначать Ловкого И.П. на должность директора ООО "Мука и рога".

Лица, имеющие право голосовать	"ЗА"	"ПРОТИВ"	"ВОЗДЕРЖАЛСЯ"
Белый И.П. Серый А.П.	-	1%	99%

Кворум 100%.

Решение не принято.

По вопросу № 3 повестки дня решили:
не одобрять крупную сделку по приобретению 50% долей в уставном капитале ООО "Симферопольский мукомольный завод" за 100000000 (сто миллионов) рублей.

Лица, имеющие право голосовать	"ЗА"	"ПРОТИВ"	"ВОЗДЕРЖАЛСЯ"
Белый И.П. Серый А.П.	1%	-	-

Кворум отсутствует.

Решение не принято.

Образец свидетельства об удостоверении решения общества

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об удостоверении факта принятия общим собранием участников общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога" решения и о составе участников общества, присутствовавших при принятии данного решения

Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация.
Девятое марта две тысячи пятнадцатого года.

Я, Иванова Мария Сергеевна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области, в соответствии со ст. 67.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 103.10 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и на основании протокола об итогах голосования от 9 марта 2015 г. удостоверяю, что на внеочередном общем собрании участников общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога" (адрес (место нахождения)): г. Екатеринбург, ул. Контрреволюции, 15, ОГРН - 1085400000123, ИНН/КПП - 16673467453/166001731), которое проводилось девятого марта две тысячи пятнадцатого года с 10.00 до 10.30 часов в помещении нотариальной конторы по адресу: г. Екатеринбург, ул. Академическая, 18 при наличии кворума и в составе участников:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество участника общества, дата рождения, регистрация	Сведения о документе, удостоверяющем личность участника общества	Размер доли в уставном капитале ООО "Мука и рога", в %
1.	Белый Иван Петрович, 13 января 1982 г.р., зарегистрирован: г. Москва, ул. Динамо, д. 10, кв. 5	Паспорт 7702 547164, выдан 30.11.2002 ОВД ЮВАО г. Москвы	1%
2.	Серый Антон Павлович, 10 ноября 1969 г.р., зарегистрирован: г. Москва, ул. Рабочей молодежи, д. 1 кв. 1	Паспорт 7705 879145, выдан 10.06.2005 ОВД ЦАО г. Москвы	99%

были приняты следующие решения.

По первому вопросу повестки дня: о досрочном прекращении полномочий директора общества Бульбы И.Р.

Принято решение: прекратить полномочия директора ООО "Мука и рога" Бульбы И.Р.

По результатам подсчета голосов решение по данному вопросу принято большинством голосов в 99% от их общего числа.

По второму вопросу повестки дня: о назначении на должность директора ООО "Мука и рога" Ловкого И.П.

По результатам подсчета голосов решение по данному вопросу не принято в связи с отсутствием голосов "за".

По третьему вопросу повестки дня: об одобрении крупной сделки по приобретению 50% долей в уставном капитале ООО "Симферопольский мукомольный завод" за 100000000 (сто миллионов) рублей.

По результатам подсчета голосов решение по данному вопросу не принято в связи с отсутствием кворума.

Все принятые решения и итоги голосования оглашены лицом, производившим подсчет голосов непосредственно на внеочередном общем собрании участников, и изложены в протоколе об итогах голосования на внеочередном общем собрании участников общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога" от 9 марта 2015 г.

Настоящее свидетельство подтверждает факт принятия внеочередным общим собранием участников общества с ограниченной ответственностью "Мука и рога" указанного в нем решения и состав участников, присутствовавших при принятии данного решения.

Зарегистрировано в реестре N _____
Взыскано _____
Нотариус _____ (подпись)

