

Научно-практический журнал Федеральной Нотариальной палаты

НОТАРИАЛЬНЫЙ ВЕСТНИКЪ



03
2014

Основан в 1903 году, возобновлен в 1997 году по инициативе президента ФНП А.И. Тихенко

Учредитель: Федеральная нотариальная палата. Журнал зарегистрирован 4.12.1996 г. Комитетом РФ по печати. Свидетельство № 015485

Издатель: Фонд развития правовой культуры

Редакционный совет: Сазонова Мария Ивановна – председатель, Арифулин Александр Алиевич, Жуйков Виктор Мартенианович, Лесницкая Лидия Францевна, Морщакова Тамара Георгиевна, Семеняко Евгений Васильевич, Сухарев Александр Яковлевич, Чефранова Елена Александровна, Шаталов Сергей Дмитриевич

Редакционная коллегия: В.Н. Анев, Б.А. Борзенко, Г.А. Волкова, О.В. Головатюк, К.А. Катанян, Н.И. Кашурин, О.Ю. Колдаев, А.С. Лацейко, И.Г. Медведев, И.В. Москаленко, Г.Ю. Николаева, Э.С. Псарева, В.В. Ярков

Главный редактор: Константин Катанян, **заместитель главного редактора:** Наталья Леднева, **редактор:** Олег Колдаев, **обозреватель:** Армен Уриханян, **корректор:** Людмила Лебедева, **компьютерная верстка:** Денис Зотов

Журнал «Нотариальный вестникъ» включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки РФ для публикации основных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата и доктора юридических наук

Перепечатка материалов без письменного разрешения редакции запрещена. Адрес редакции: 127006, Москва, ул. Долгоруковская, дом 15, стр. 4–5; тел.: (495) 981-43-99; электронная почта: notarius79@bk.ru.

Отпечатано в ООО «АС-Тим» 125367 г. Москва, Полесский проезд, д. 16, тел.: +7 (495) 609-69-88

Формат 60×84/8, усл.-печ. листов 9,3. Печать офсетная. Подписано в печать: 27.02.2014 г. Тираж: 6500 экз. Заказ №

© Федеральная нотариальная палата, «Нотариальный вестникъ», 2014 год

В номере

| | | | |
|-------------------------|----|---|---|
| Из истории нотариата | 3 | В.Н. Анев, А.А. Ерёмченко, С.В. Самбур | «Свет истины: к истокам духовности в нотариате» |
| Теория | 11 | И.Н. Тарасова | Современные проблемы правового регулирования закрытого завещания и статус его конфиденциальности |
| | 15 | А.В. Володин, И.В. Гарин | Право общей совместной собственности супругов. Проблемы нотариальной практики |
| Практика | 29 | А.В. Бегичев | Проверка правоспособности иностранных юридических лиц в нотариальном производстве |
| Комментарий | 36 | А.А. Новиков | Комментарий к статье 1158 Гражданского кодекса РФ с учетом Постановления Конституционного Суда РФ от 23 декабря 2013 г. № 29-П |
| Инновации | 44 | Э.В. Махносов, Е.К. Волчинская | Анализ правоприменительной практики, касающейся споров, связанных с использованием электронных документов |
| Свой взгляд | 52 | Е.Б. Тарбагаева | Некоторые аспекты реформы нотариата |
| Зарубежный опыт | 58 | М.С. Долинская | Особенности нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков на Украине при участии иностранных граждан |

Олимпийская сказка, прощай!

Константин КАТАНЯН,
кандидат филологических наук



Ушла в историю зимняя Олимпиада. Отгремели красочные фейерверки, погас олимпийский огонь, однако имена героев этого спортивного праздника навсегда останутся в истории. Зато

очень скоро забудут тех, кто предрекал полный провал затее провести зимние Игры в субтропиках или как минимум поражение наших спортсменов в неофициальном командном зачете. История – дама капризная, она может со временем вообще стереть со своих скрижалей некоторые детали, оставив потомкам лишь эпохальные сведения.

Вот и события на Украине тоже могут сегодня рассматриваться с разных углов зрения. Но почему-то кажется, что и фамилию человека, формально все еще исполняющего президентские полномочия, и фамилии его политических противников через века будут упоминать лишь мелкими буквами в наиболее подробных учебниках. В остальных зафиксируют лишь сам факт революционного противостояния на Майдане, закончившийся либо демократическими преобразованиями, либо гражданской войной. И только от украинских политиков зависит, какой из этих двух вариантов возобладает и войдет в историю.

Для отечественного нотариата история – это не только период с 1993 года, когда в России появились частнопрактикующие нотариусы, и даже не с 1866 года, когда было издано Положение о нотариальной части. Некоторые исследователи пытаются проследить истоки нотариата как одного из важнейших правоприменительных и пра-

возащитных институтов, берущих начало в глубокой древности, с колыбелью в Древнем Риме. Другие склонны описывать деятельность нотарииев в Софийском соборе Константинополя. Третьи, занимаясь отечественной историей, ищут истоки российского нотариата в Новгородской феодальной республике. А четвертые старательно изучают документы советского периода, чтобы проследить, как же нотариату удалось выжить в эпоху социальных преобразований, направленных на уничтожение частной собственности?

Для того, чтобы в истории оставалось как можно меньше белых пятен, Федеральной нотариальной палатой совместно с Комиссией ФНП по исследованию исторического наследия российского нотариата организуются научно-практические конференции. Они способствуют развитию интереса к истории нотариата у представителей нотариального сообщества, деятелей историко-правовой науки, юристов-практиков, занимающихся правовым просвещением, широкого круга лиц, интересующихся историей и современностью правовых институтов.

Материалы первой исторической конференции, состоявшейся в 2012 году, публикует Фонд развития правовой культуры. А в период с 20 по 21 марта 2014 года на базе Нотариальной палаты Псковской области состоится вторая конференция на тему «Нотариат: истоки, традиции, современность. Эволюция нотариального акта». Ожидается участие отечественных и иностранных ученых, а также представителей нотариальных палат субъектов РФ. Уточненная программа конференции, информация о размере регистрационного взноса и иная организационная информация опубликованы на сайте ФНП в открытом доступе.

«Свет истины: к истокам духовности в нотариате»



**В.Н. Анев, вице-президент
Нижегородской областной
нотариальной палаты, нотариус
г. Нижнего Новгорода,
председатель Комиссии ФНП по
историческому наследию
русского нотариата,**

**А.А. Ерёменко, помощник
нотариуса, член Комиссии ФНП
по историческому наследию
русского нотариата,
кандидат исторических наук,**

С.В. Самбур, нотариус г. Таганрога

АННОТАЦИЯ. В статье рассказывается об истоках нотариата и появлении профессиональной нотариальной службы в Византийской империи.

Ключевые слова: христианско-греко-восточная культура, мученичество нотариев, Маркиан и Мартирий, табеллионы, табуллярии.

Доминанты эпохи

У известного представителя авторской песни Александра Дольского есть песня с такими словами: «...Прощай XX век, святоша и безбожник, обманщик и мудрец, философ и факир...». Современники прошлого – жители самого Рима и его провинций в полной мере могли бы разделить это мнение и о веке IV, события и процессы которого нередко приобретали общечеловеческое значение и были во многом детерминированы в это время политическим, культурным и религиозным кризисом Римской Империи. Безусловно, к числу таких событий следует отнести Миланский эдикт императоров Константина и Лициния (313 г.), разосланный «по

городам и всяем» Империи, о религиозной терпимости, свободе вероисповедания, и, в том числе, христианского, и возврате христианам и их общинам ранее отнятой у них собственности. Евсевий Кесарийский – отец церковной истории, так об этом пишет: «...Константин и с ним Лициний, <...> почитая Бога дарователем всех ниспосланных ими благ, единодушно издали закон, для христиан совершенно превосходный...»¹.

Еще одной важной вехой этого периода, предопределившей направление вектора дальнейшего развития истории и сознания современников, можно считать перенесение столицы империи из Рима в Константинополь. Официально появление «Второго Рима» произошло 11 мая 330 года.

Новый Рим «объединил» Европу и Азию, культурно-историческое наследие Древней Греции и «Первого» Рима, языческий эллинизм и христианство, выразив это в христианско-греко-восточной культуре, именуемой византийской цивилизацией. Она многое дала миру и научила его многому: премудростям политики, дипломатическим играм, военным хитростям, почита-

¹ См.: <http://www.sedmitza.ru/lib/text/433403> (дата обращения 25 июня 2013 года); см. также: Васильев А.А. История Византийской империи / Пер. с англ. А.Г. Грушевой. СПб.: Алетейя, 2000.

нию культуры и искусства и пр. Из сонма этого «многого» ясным светом, обращенным к будущему, и нами, далеко отстоящими от раннего христианства, безошибочно определяется насыщенная эпоха духовных истоков этой религии, воплотившаяся в любви, страдании, мученичестве, служении истине, стремлении к очищению души от скверны, темноты и пороков.

В бесконечно длинном числе подвигов во имя Веры есть и духовный подвиг служителей церкви Маркиана и Мартирия, события из жизни которых для нас представляют особенный интерес, поскольку были непосредственно связаны с исполнением ими нотариальной функции.

В этой связи не лишним будет упомянуть о том, что профессиональная нотариальная служба появилась в Константинополе во времена Константина Великого. Аммиан Марцеллин в своей «Римской истории» отмечает, что Константином была учреждена *schola notariorum*, высшая императорская канцелярия, первый чин в которой назывался *primicerius*, а второй – *tribunus ac notarius*. Нотарий в качестве должностного лица занимал весьма высокое положение и по поручению императора направлялся в провинции для контроля и руководства деятельностью чиновников, особенно в вопросах судопроизводства. Нотарии выполняли и дипломатические функции². Они осуществляли свою деятельность и при власти духовной, находясь на службе у константинопольских патриархов. Относительно должности нотариия в среде духовенства профессор А.П. Лебедев в своих исторических очерках «Духовенство Древней Вселенской церкви (от времен апостольских до IX века)» отмечал, что они (нотарии) делились на официальных и неофициальных. Деятельность официальных была связана со Вселенскими соборами. Они обязаны были записывать все, что было сказано или прочитано на соборе. Другая категория нотарииев осуществляла свою деятельность не-

разрывно от деятельности того или иного епископа – члена собора. Они точно записывали все, что касалось их принципа³.

От пера – к духовному подвигу

История раннего христианства, как и история Византии IV века, описана во многих исторических источниках. Но, как и любые другие, не все из них отвечают главному требованию – достоверности. Условно «разделяясь» на две категории, «церковные источники» и иные, они нередко содержат не только противоречивые мнения, суждения и оценки, но и факты, события, обстоятельства. Разобраться в истинности последних и преодолеть некоторый субъективизм первых возможно только посредством кропотливого источниковедческого анализа, неотъемлемой частью метода которого является сопоставление.

Применительно к интересующим нас событиям 50-х годов IV века в Константинополе, связанным с жизнью и деятельностью двух нотарииев Софийского собора, уместно обратиться к известным источникам и того, и другого вида.

В церковной традиции, сформированной на основе писаний церковных историков, отмечается, что Маркиан и Мартирий несли послушание в качестве нотарииев в Софийском соборе Константинополя при патриархе Павле Исповеднике, о котором источники говорят как о «светильнике благочестия» для всего мира. Патриарх Павел был избран на кафедру на соборе в отсутствие императора Констанция, который, будучи недоволен выбором, вернувшись в Царьград из Антиохии, отдал патриарший престол некоему Македонию из числа ариан. Позже Павел по указанию уже императора Западной Римской империи Константа был восстановлен на престол, однако опять был патриархом не долго, ровно до того момента, когда Константин пал жертвой заговора. Патриарха Павла сослали в г. Кукузы и впоследствии умертвили.

² <http://www.libnet.narod.ru/ammianus.htm> (дата обращения 9 января 2014 года).

³ См.: Лебедев А.П. Духовенство древней Вселенской Церкви // Византийская библиотека. Исследования. СПб.: Алетей, 1997.

Именно в это время (первая половина 50-х годов IV века) усиливаются гонения арианства на православие. Жертвами арианства стали и два клирика – Маркиан и Мартирий. В «Житии Святых» святителя Дмитрия Митрополита Ростовского, например, сказано: «...Были же они нотариями, писавшими учения патриарха и излагавшими деяния, коими утверждалось благочестие. <...> По изгнании и смерти святого Павла ересеначальники обратили свой яд на учеников его, Маркиана и Мартирия. <...> Они пытались хитрою лестью обратить их от православия к своему нечестию. Они предлагали угодникам Божиим много золота, обещали исходатайствовать им у царя великие милости, возвести их на архиерейские кафедры и сделать их обладателями больших имений, если только они согласятся с вводимую ими ересью. Но угодники Божии презрели все сие: золота не приняли, обещанные им почести отвергли и над лукавством нечестивых посмеялись, предпочитая принять, ради благочестия, поношение, бесчестие, муки и даже смерть, нежели, живя в ереси, пользоваться богатством, славою и почетом. Тогда еретики <...> осудили их на смерть <...>. Помолвившись, они преклонили под меч свои святые главы и были казнены. <...> Некоторые из верующих взяли их честные мощи и погребли у ворот Мелантийских, в том же городе Константинополе»⁴.

Теперь представим читателю взгляд на эти события Эрмия Созомена Саламинского, византийского адвоката, раннехристианского писателя-историка, автора «Церковной истории». Созомен, живший предположительно в первой половине V века, по сути подтверждает эту церковную традицию, и, таким образом, источники сходятся не только в том, что нотариии действительно претерпели мученическую смерть, но и в том, что они оказались достойными принять ее, став образцом и духовным источником для последующих поколений верующих.

В своей «Истории» Созомен, в частности, указал: «В числе других были также умерщвлены Мартирий и Маркианю <...> Они мужественно претерпели смерть. <...> Гробница их, за стеною Константинополя, знаменита как памятник мучеников и заключена в храм, который начал строить Иоанн, а закончил Мисиний, бывшие после того времени предстоятелями константинопольской Церкви. Они почли непристойным, чтобы принадлежащих мученикам почестей лишены были те, которые прославлены самим Богом; ибо это место, где отсекали головы осужденным на смерть, было прежде неприступным от привидений, а тогда очистилось, – тогда на гробнице их одержимые демоном получали исцеление от болезни и совершалось много других чудес. <...> Кому это кажется невероятным, тот без труда может обстоятельнее расспросить о том людей знающих, – и ему, должно быть, расскажут нечто, еще более удивительное...»⁵.

«Мелантийские ворота»

Уже не у кого расспросить о тех событиях, произошедших в 50-е годы IV в. в Константинополе. Скучны и источники, которые и относительно места казни святых нотарииев (ворот, где «совершалось много чудес») содержат немного определенности. Например, в историографии фигурирует несколько названий ворот, созвучных указанному выше: «Мелантийские», «Меландийские», «Меландизийские», «Ворота Мелантия» и др. Рассматривая этот непростой вопрос, стоит вспомнить, что первые крепостные стены в Константинополе были возведены еще при императоре Константине в 2,8 километрах от древних стен Византии. Они защищали город и со стороны суши, и с моря. Их сооружение было завершено в 40-е годы IV века. В этих древних сухопутных крепостных стенах имелись ворота, которые назывались «Ворота Мелантия». Как выглядели ворота, можно судить по миниатюре из Минология

⁴ http://www.rusorthodox.com/books/Lifes_Saints/HTML/10_Dm.Rostovsky.lives_october.htm (дата обращения 2 января 2014 года)

⁵ http://www.pavlovskayasloboda.ru/docs/istoria_drevney_cerkvi/istochniki/sozomen_cerkovnaya_istoriya.doc (дата обращения 3 января 2014 года)



Василия II – древнейшего сохранившегося иллюстрированного византийского манускрипта, созданного в жанре житийной литературы, посвященной мученичеству нотариев. На миниатюре художник изобразил «Ворота Мелантия», состоящие из двух арочных перекрытий. Ворота фланкированы крепостной башней с правой стороны. По всей видимости, крепостная башня была и слева, но в миниатюре она не нашла своего отражения в связи с избранным художником сюжетом. Можно с большой вероятностью предположить, что Ворота Мелантия в обычной жизни горожан именовались «Мелантийскими» («Меландийскими»), так же как они указаны в церковной традиции. В V в. географически расширившийся Константинополь, правители которого также неожиданно стали современниками исторического события 410 года (торжества Аллариха в Риме), обрел новые крепостные стены, сооруженные в 3 километрах на за-

пад от стен Константина. Крепостные стены времен Константина постепенно утратили свое стратегическое значение и с течением времени разрушились. После строительства новых крепостных стен, которые большей частью были возведены при императоре Феодосии II, у «Царьграда» возник тройной ряд укреплений, состоявший из двух видов крепостных стен разной высоты, ширины и конфигурации и глубокого рва, заполненного водой. Эти сухопутные «Феодосиевы стены» (многими эти стены сейчас именуются как восьмое чудо света) имели ворота, которые назывались «Мелантийскими». Они находились севернее от Золотых ворот, следующих после Ворот Пиги. Во время интересующих нас событий этих ворот не существовало. Но они, тем не менее, как мы полагаем, непосредственно связаны с «Мелантийскими» воротами Константина и, вероятнее всего, были названы так в связи с совпадением направления



важного городского пути, следовавшего от Мелантийских ворот Константина через то место, где были позже построены Мелантийские ворота Феодосия (сейчас Мевлана-Капи). Первые с течением времени разрушились, вторые, хорошо сохранившись, стоят и поныне. Надпись на их фронте, которую нам любезно помог перевести Великий проповедник Константинопольской церкви архимандрит Виссарион Комзиас (к сведению: административный центр Патриархата, Патриаршая резиденция и кафедральный собор Георгия Победоносца находятся в Фанаре (район Стамбула)), гласит: «через 60 дней для могущественного царя эпарх (глава города) Константин связал крепостью крепость».

Кроме того, можно предположить, что само это направление именовалось «мелантийским» в связи с деревней под названием Малантия, в которой находилась вила византийских императоров. Деревня была рас-

положена в более чем 10 милях от античного города, в северо-западном направлении. Наличие созвучных названий ворот в крепостных стенах Константина и Феодосия, возможно, привело к неверному толкованию в литературе места мученичества святых нотариев Маркиана и Мартирия. Находясь на стенах Константинополя, наблюдая за панорамой города, используя его план разных периодов времени и методы исторической топонимики, очевидно понимаешь, что названия ворот тесно связаны между собой, и то место, где верующие получали исцеление у гробницы святых нотариев у ворот Мелантия, вероятно, находится примерно в 3 км на юго-восток от нынешних ворот Мевлана-Капи, затерявшись в жилых кварталах.

«Иоанн Златоуст»

Приведенные нами источники также указывают и еще на одно обстоятельство, пред-

ставляющее значительный интерес при изучении вопроса о жизни и мученичестве святых нотариев. Они повествуют, в частности, об отношении к этому духовному подвигу современников, отмечая, что в память о мучениках специально построили церковь, в которую были перенесены мощи святых нотариев. Инициировал обращение к памяти о мучениках выдающийся церковный деятель Иоанн Златоуст: «...Святые тела их были благоговейно погребены православными христианами. Позднее, по указанию святого епископа Иоанна Златоуста, мощи святых мучеников были перенесены в специально построенную церковь. От многих недугов исцелялись здесь верующие по молитвам святых, во славу Единой Живоначальной Троицы»⁶.

Иоанн Златоуст, один из трех вселенских святителей, знал силу слова и, как известно, говорил: «Столько же создать может слово, сколько разрушить страх». Отношение к слову как к ценности звучит в данном ему паствой имени «Златоуст». К слову сказать, ему самому пришлось испытать на себе и вынести с достоинством тяготы лишений: не убоившись власть имущих в лице императрицы Евдоксии и ее приближенной камарильи, руководствуясь справедливостью, а не собственным благополучием, он встал на защиту слабых. Со стороны власть имущих, как зачастую и бывает, в ход были пущены клевета и обман. Великого учителя Иоанна низложили с патриаршей кафедры, приговорили к смерти, но, боясь социальных потрясений, заменили ее ссылкой, которая, однако, не сломала дух Божьего угодника. Уходя в мир иной, страстотерпец, благословив присутствовавших, сказал: «Слава Богу, за всё».

Не случайно поэтому, что именно при Великом Иоанне Златоусте были возданы почести святым нотариам в связи с их духовным подвигом и как истинным христианам, и как представителям профессиональной службы «слова писаного».

После событий 355 года в Константинополе взгляд на статус нотариев (табеллионов, табулляриев) государственной властью был пересмотрен. Например, закон императоров Восточной и Западной Римских империй Аркадия и Гонория в 401 году в статье о табулляриях, логографах и цензуалах устанавливал, что табуллярием мог быть только свободный человек: «Если в каких-либо провинциях или отдельных городах появится нужда в табулляриях, чтобы назначались свободные люди, а не открывался доступ к этой должности тем, кто будет обязан служением частному лицу. Но и если кто-нибудь из господ допустит, чтобы в государственные бумаги был включен его раб или колон, желаем, чтобы было вменено в вину, что это совершено сознательно, а не по ошибке, того самого, насколько это будет важно для государственной пользы, сделать ответственным за дела, которые активно исполнялись рабом или колоном. Раба же после наказания розгами передать фиску...»⁷. Следует отметить и еще одно обстоятельство, явно свидетельствующее о сохранении стойкой традиции уважения представителей «нотариальной службы» в византийском мире в более поздний период раннего средневековья. В частности, при посвящении новый табуллярый должен был прийти в ближайший по месту его жительства храм божий, в котором «...новый табуллярый снимает свою эфестриду и, одетый в белую фелонь (священническое облачение), получает от священника благословение после молебна. Затем все прочие табуллярый, одетые в свои эфестриды, пропускают его вперед, причем сам примикерий держит в руках кадило и возносит к нему благоухание, а избранный несет в руках библию; этим воскурением кадила показывается, что выправляются пути его, подобно фимиаму перед лицом господина. Таким же торжественным образом он отправляется воссесть на той кафедре, на которую был избран, затем возвращается домой с тою же почетной це-

⁶ <http://www.patriarchia.ru/db/text/913289.html> (дата обращения 7 ноября 2014 года)

⁷ См.: <http://ancientrome.ru/ius/source/theodosius/codex-f.htm> (дата обращения 12 января 2014 года)

ремонией, чтобы потом пировать с присутствующими и веселиться»⁸.

По мнению М.Я. Сюзюмова, в храме, вероятно, существовал специальный придел с престолом, посвященным «покровителям» нотариусов – святым Маркиану и Мартирию. В Византии справлялся праздник «святых нотариев» (25 октября)⁹.

Традиция обращения к памяти святых нотариев и их почитания появилась и у нас в России. 19 октября 2012 года в ходе проведения первой в истории России научно-практической конференции «Нотариат России – истоки, традиции, современность», организованной Исторической комиссией ФНП, активное содействие в подготовке которой принимала Нотариальная палата Санкт-Петербурга, в Князь-Владимирский собор северной столицы была водворена икона святых мучеников Маркиана и Мартирия. Спустя год такая же икона появилась и в новом здании Федеральной нотариальной палаты.

О свидетелях прошлого и мучениках

Сквозь легкую дымку пробиваются утренние лучи южного солнца. Оно медленно катится над спокойным морем и, постепенно поднимаясь, расцветчивает мозаику городских крыш, многоцветных зданий, узких улочек, полупустых трамваев...

Зеленоватое солнце, чашка турецкого кофе на открытой веранде и покрякивающие чайки не только умело «складывают» пеструю картину под названием «Утро в Стамбуле» (позволяя здесь, непосредственно в эпицентре эпохальных событий прошлого, яснее понять и ощутить их фон, логику, саму суть), но и наполняют каждого ее зрителя чувством трогательного очарования новым грядущим днем. Усиливает это чувство и «прикосновение» к Вечному, «прошедшему» от Древнего Мира к современности, оставившему неизгладимый след в сердцах и душах, открывшему и озарившему путь к



самой истине. Крепостные стены Константинополя – один из выдающихся свидетелей «раннего» Вечного, достоверно знающий всё: и явное, и тайное, – представляют собой материальное воплощение эпохи и ее символ. Они всегда обращают на себя внимание. Они видны на фоне бесконечного множества разновременных и разных по стоимости построек. Они привлекают своей монументальной сущностью... Может быть, еще и потому, что за молчанием их многовековых камней сокрыта история жизни «Второго Рима» и его Веры...

И в этой истории, как в зеркале, отражается не только история отдельной профессии, города или «тающей» на глазах Римской Империи. В ней усматривается вся история рода человеческого как со всеми его благими делами, так и со всеми его пороками, иногда, увы, поражающими воображение: корыстью, завистью, ненавистью, обманом, халуйством, клеветой... Они всегда взаи-

⁸ См.: Памятники средневековой истории народов Центральной и Восточной Европы. Византийская Книга Эпарха. М., 1962. С. 46.

⁹ Там же. С. 115.



мосвязаны и иногда «плавно» переходят друг в друга, меняя свои лики, но в любом случае поглощают и омрачают весь невероятный, необъятно глубокий смысл человеческого предназначения. Но радует то, что, пока будут пороки, будут и мученики, и пророки, поскольку стремление к истине всегда актуально и, как правильно сказал упоминавшийся нами поэт А. Дольский, «только правда, как и прежде, героизм и маята...». Может быть, иногда, лишь благодаря им, видящим свет истины, их духовным исканиям и подвигу, вдруг ставшему для нас откровением и нас озарившему, мы, наконец-то, пусть даже через длительное время, но прозреем и поймем всю непреходящую ценность содержания тех духовно-нравственных ориентиров, к которым нам следует идти, не взирая на любые трудности, не сворачивая с намеченного пути, не идя на сделку со своей совестью. Он (путь), конечно, у каждого свой. Юристов к истине может вести закон. В данном случае подходит, например, и об-

щечеловеческий закон: «Не делай другому того, чего не желаешь себе».

P.S. Авторы выражают искреннюю признательность и благодарность за содействие в подготовке настоящей статьи нотариусу Москвы Натигу Исмаиловичу Агамирову, нотариусу с. Доброе Липецкой области Екатерине Викторовне Масловой, Великому проповеднику Константинопольской церкви (г. Стамбул), архимандриту Виссариону Комзиасу.

«TRUTH LIGHT: TO ORIGINS OF SPIRITUALITY IN NOTARIAT»

V.N. Anev, A.A. Eryomenko, S.V. Sambur

ANNOTATION. The article tells about the origins of notariat and appearance of professional notarial service in Byzantine Empire.

Key words: Christian-Greek-Oriental culture, martyrdom of notarijs, Marcian and Martirij, Tabellion, Tabularium.

Некоторые аспекты реформы нотариата



Е.Б. Тарбагаева,
доцент кафедры гражданского процесса
Юридического института
Сибирского федерального университета,
кандидат юридических наук

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются некоторые вопросы, связанные с реформированием принципов организации нотариата и нотариальной деятельности. В частности, критически оцениваются последние изменения, внесенные в Основы законодательства РФ о нотариате, касающиеся формирования органов Федеральной нотариальной палаты, а также относящиеся к расширению пределов нотариальной компетенции посредством отнесения к видам нотариальных действий ведения реестров обременений движимого имущества и ряда других.

Ключевые слова: собрание представителей нотариальных палат, избрание президента, Правления и Ревизионной комиссии ФНП, тайна голосования, нотариальное действие, нотариальная деятельность, предметные и функциональные полномочия, реестр обременений движимого имущества, нотариальная тайна.

Реформа российского нотариата, начатая в 1993 году – одна из немногих, которая свой первый этап прошла успешно. Система государственного нотариата практически без боя

уступила место нотариату, организованному по принципам нотариата латинского типа. Основы законодательства РФ о нотариате (далее – Основы) оказались тем нормативным актом, применение которого прошло испытание временем: двадцатилетие Основ тому доказательство. Конечно, практика показала пробелы в Основах, жизнь поставила перед нотариатом новые задачи, решение которых невозможно без изменения правил регулирования нотариата и нотариальной деятельности. Новый закон о нотариате нужен, но такой, который не изменил бы до неузнаваемости лицо нотариата.

Однако законодатель пока не оставляет на это надежды. Пример тому – Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 379)¹.

Этот закон смущает уже тем, что изменения, причем, существенные, внесены в Основы тогда, когда в Государственной Думе находится на рассмотрении проект нового закона о нотариате. Напрашивается вывод, что закон о нотариате так никогда и не будет принят.

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Но есть и более серьезные опасения в отношении сохранения тех принципов организации нотариата, которые заложены действующим законом².

В частности, законодателем предусмотрено детальное регулирование порядка формирования органов нотариальных палат. Вообще, излишне подробное, по сути, инструктивное правовое регулирование в целом и нотариата, нотариальной деятельности, в частности, вещь опасная. Создается впечатление, что многие вопросы законодателем регулируются под конкретные ситуации. В результате закон утрачивает свое значение источника норм права, которые должны быть стабильными и рассчитаны на длительное применение. Кроме того, жизнь и требующие своего разрешения ситуации меняются стремительно. Закон, полный детализации, предусматривающий конкретные ситуации, постоянно нуждается в изменениях и дополнениях. А под видом изменений вполне могут быть уничтожены действительно ценные правовые основы. Что, собственно, и произошло в результате принятия указанного закона.

Так, статья 31 ФЗ № 379 предусматривает порядок формирования собрания представителей нотариальных палат, к компетенции которого отнесено избрание президента, Правления и Ревизионной комиссии Федеральной нотариальной палаты. Согласно положениям этой статьи для участия в собрании представителей нотариальных палат каждая нотариальная палата направляет своего представителя, который имеет количество голосов, равное количеству нотариусов – членов соответствующей нотариальной палаты.

Постановлением Правительства г. Москвы от 26.09.2012 г. № 513-ПП «Об установлении

численности нотариусов в г. Москве, внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2006 г. № 538-ПП и признании утратившими силу правительственных актов (отдельных положений правительственных актов) г. Москвы» общая численность нотариусов в Москве составляет 703 человека. Согласно Закону г. С.-Петербурга «Об организации и деятельности нотариата в С.-Петербурге» от 16 января 2009 г. № 803-3 предусмотрено 320 должностей нотариусов. Для сравнения: во всем Красноярском крае, на территории которого может быть расположено шесть Франций, всего 154 нотариуса³, в Приморском крае – 113 нотариусов⁴. Нетрудно заметить, что изменения в Основы определенно направлены на предоставление возможности нотариусам европейской части России формировать органы ФНП, а значит, и определять всю политику нотариата.

Вместе с тем такой подход нельзя признать не только справедливым, но и современным. Ведь не случайно Президент России в своем последнем обращении к Федеральному Собранию объявил развитие регионов Дальнего Востока и Восточной Сибири, включая Красноярский край, новым национальным проектом 21 века⁵.

Субъекты Федерации независимо от численности населения и других параметров имеют по Конституции РФ равный статус и представлены в Верхней палате Федерального собрания – Совете Федерации – двумя представителями⁶, голоса которых равны голосам других представителей.

Субъекты Российской Федерации обладают равным статусом независимо от того, являются ли они национальными образованиями (республика, округ) или территориальными (край, область).

² Развернутая критика ФЗ № 379 дана в статье: Шенникова Л.В. О качестве правотворчества на примере новелл законодательства о нотариате в РФ // Нотариальный вестникъ. 2014. № 2.

³ Закон Красноярского края от 11.11.2010 г. № 11-5235 «Об определении пределов нотариальных округов и количества должностей нотариусов в нотариальных округах на территории Красноярского края» // Ведомости высших органов государственной власти Красноярского края. 29.11.2010. № 58(429).

⁴ Постановление Администрации Приморского края от 30.06.2009 г. № 169-па «Об определении количества должностей нотариусов в нотариальных округах Приморского края» / <http://primorsky.ru>

⁵ Ежегодное Послание Федеральному Собранию Президента России // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Статья 1 Федерального закона от 02.12.2012 г. № 229-ФЗ «О порядке формирования Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 50 (часть 4). Ст. 6952.

Но ведь и нотариальные палаты, выполняющие важные публично-правовые функции, обеспечивающие надлежащую реализацию на подведомственной территории деятельности нотариата по оказанию квалифицированной юридической помощи гражданам и организациям, созданы в каждом субъекте РФ. «Один субъект – одна палата» – принцип, неоднократно подтвержденный судебной практикой. Нотариальные палаты должны иметь равные права при решении всех вопросов, отнесенных к компетенции собрания представителей независимо от числа членов нотариальной палаты в каждом субъекте. В противном случае возникнет дискриминация внутри нотариального сообщества, а это верный путь к разрушению сложившейся системы нотариата.

Кроме того, тайность голосования, декларируемая в Основах, становится фикцией, так как по итогам голосования с помощью простого калькулятора легко установить, кто как голосовал с возможными последующими выводами. Ведь число голосов, принадлежащее каждому из участвующих в голосовании, известно заранее.

Назначенные на апрель 2014 года выборы органов Федеральной нотариальной палаты, скорее всего, продемонстрируют, что выдвижение кандидатов на пост президента палаты от всех нотариальных палат субъектов Российской Федерации – лишь видимость равных возможностей для нотариальных палат с небольшим количеством членов участвовать в формировании высших органов нотариального сообщества.

Тем не менее хочется верить, что изменения, внесенные в Основы законодательства РФ о нотариате, просуществуют недолго. Во всяком случае, это можно предполагать, пока сохраняется надежда на принятие нового закона о нотариате и нотариальной деятельности.

В различных проектах нового закона, обсуждаемых на протяжении последних лет,

содержатся важные с концептуальной точки зрения положения о целях и задачах нотариата, понятиях нотариальной деятельности, нотариальных действий, нотариальных актов и их юридической силе. Практика последних лет свидетельствует о расширении пределов того, что включается в содержание нотариальной деятельности. Во всяком случае разработчики различных проектов исходят из концепции, разработанной под эгидой ФНП⁷ и ориентированной на «активную модель» нотариата⁸.

Не является исключением и проект, подготовленный авторским коллективом под редакцией П.В. Крашенинникова и внесенный депутатом Государственной Думы от партии «Единая Россия» П.В. Крашенинниковым в Государственную Думу. Однако в отличие от предыдущих, данный проект исходит из того, что нотариальная деятельность состоит из нотариальных действий, исчерпывающий перечень видов которых содержится в статье 53. Согласно данному проекту самостоятельными видами нотариальных действий являются представление заявлений в орган, осуществляющий государственную регистрацию (пункт 4), осуществление расчетов между сторонами нотариально удостоверенной сделки (пункт 5) и ряд других. Как представляется, в данном случае можно говорить не о самостоятельных видах нотариальных действий, осуществляемых в рамках специальных установленных законом процедур, а об элементах процедур по удостоверению сделок, по выдаче свидетельств о праве собственности, в том числе в отношении объектов недвижимости.

Достаточно странно выглядит отнесение к числу самостоятельных видов нотариальных действий предусмотренная частью 2 статьи 1155 ГК РФ возможность при строго определенных условиях аннулировать выданное свидетельство о праве на наследство (пункт 23). Аннулирование ранее выданных свидетельств возможно только в процессе

⁷ Концепция Проекта федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности» опубликована на официальном сайте негосударственного нотариата Российской Федерации / <http://old.notariat.ru>

⁸ См., напр.: Нотариат, государственная власть и гражданское общество: современное состояние и перспективы. Материалы Всероссийской научно-практической конференции (15–16 февраля 2007 года, г. Москва). М.: ФРПК, 2007.

выдачи соответствующих волеизъявлениям наследников и закону новых свидетельств о праве на наследство.

Вряд ли целесообразно широко, как это предусмотрено проектом, определять возможность нотариального свидетельствования иных, помимо прямо названных в законе, фактов (пункт 37): в рамках обозначенного действия нотариус может свидетельствовать только то, что воспринимается им зрительно. Круг этих фактов исчерпывающим образом перечислен действующим законом (статья 35 Основ).

Несколько иначе в проекте определена природа консультирования. Размещенные в статье 53, определяющей виды нотариальных действий, положения о консультировании косвенно свидетельствуют о том, что разработчики проекта не отождествляют нотариальные действия и нотариальную деятельность как понятия: «Консультирование нотариусом заявителей, а также иных участников нотариального действия в случаях, когда нотариальное действие не было совершено, в том числе в случае, когда заявитель не имел намерения совершить нотариальное действие, является самостоятельным видом нотариальной деятельности...». В этом отношении проект, подготовленный ФНП и Министерством юстиции, более удачен, так как содержит положения, разграничивающие нотариальную правоприменительную деятельность (нотариальные действия) и деятельность по оказанию юридической помощи. Согласно статье 17 данного проекта юридическая помощь, оказываемая нотариусом, состоит в консультировании граждан и юридических лиц по вопросам совершения нотариальных действий, в сборе необходимых сведений, принятии мер к примирению сторон, осуществлению расчетов и совершению иных действий, предусмотренных законодательством о нотариате⁹.

В литературе неоднократно отмечалась необходимость разграничения понятий нота-

риальной деятельности как совокупности определенных юридических фактов и нотариального действия как конечного результата нотариальной деятельности (о понятии нотариального действия в динамике и в статике писал, например, В.В. Ярков). Традиционно нотариальное действие рассматривается как действие правоприменительного характера, результатом которого выступает принимаемый именем государства нотариальный акт, который имеет юридическую силу, то есть обязателен для неопределенного круга лиц, а в случаях, предусмотренных законом (в том числе и законом о нотариате), исполним.

Вместе с тем активная модель нотариата состоит в наделении нотариусов правами и обязанностями по осуществлению деятельности, которая, не будучи деятельностью по совершению нотариальных действий (актов), совместима с профессией нотариуса объективно (как, например, консультирование) либо в силу прямого указания закона при определении нотариальной компетенции.

Следует отметить, что отношение представителей различных групп внутри нотариального сообщества к вопросу об определении нотариальной компетенции неоднозначно. Так, президент ФНП М.И. Сазонова неоднократно высказывалась против отнесения к компетенции нотариусов ведения реестра залогов движимого имущества, указывая на то, что эта деятельность имеет технический характер и вполне может осуществляться банками. Однако президент Московской городской нотариальной палаты К. Корсик отстаивал противоположную позицию¹⁰, которая и нашла отражение в ФЗ № 379.

Регистрация уведомлений о залоге движимого имущества, как и ведение соответствующих реестров, очевидно правоприменительного характера не имеет. По сути законодатель возложил на нотариусов функцию, которую нельзя отнести ни к вспомогатель-

⁹ <http://www.RG.ru>

¹⁰ См.: «Нотариус должен быть состоятельным – бедного обстоятельства толкают в сторону нарушений» (интервью президента Московской городской нотариальной палаты К. Корсика) / <http://pravo.ru/review/face/view/78896/>

ным (как, например, функцию консультирования), ни к факультативным (как функцию проведения примирительной процедуры). Это совершенно самостоятельный вид деятельности, безусловно значимый с точки зрения обеспечения субъективных прав и законных интересов, но не отвечающий природе нотариата и нотариальной деятельности.

Трудно поддержать стремление законодателя размыть сущность нотариата посредством отнесения к компетенции нотариусов того, что не вписывается в традиционные нотариальные функции – удостоверение и свидетельствование, жесткий контроль, но с целью обеспечения нормального и бесконфликтного осуществления права.

Как представляется, суть института нотариата определяют правоприменительные по своей природе функции. Удостоверяя сделки, свидетельствуя права, нотариус применяет нормы материального права, устанавливая основание совершения нотариального действия, и нормы, регулирующие саму нотариальную деятельность и направленные на проверку условий законности и обоснованности совершаемого нотариального акта. Именно примененные нотариусом именем государства нормы права придают нотариальным актам качества достоверности и исполнимости (не вполне, правда, гарантированные действующим процессуальным законодательством). Даже в случае свидетельствования верности копии документа нотариальный акт (удостоверительная надпись) имеет вовсе не технический, а правовой (правоприменительный) характер, придающий нотариальной копии силу подлинного документа.

Слишком широкое определение предметных полномочий нотариусов таит в себе угрозу разрушения фундамента нотариата как института предупредительного правосудия.

Можно также заметить, что многие из предлагаемых указанным проектом видов нотариальных действий не согласуются с заявленными статьей 5 этого же проекта прави-

лами о нотариальной тайне. Это относится к выдаче выписок из реестра уведомлений о залоге движимого имущества (пункт 9 статьи 53), передаче информации в Центральный каталог кредитных историй и получению информации из Центрального каталога кредитных историй (пункт 10), раскрытию информации о существовании договора инвестиционного товарищества (пункт 13) и ряду других предлагаемых видов нотариальных действий.

Конечно, отраженная в проекте идея расширения компетенции нотариусов порождена потребностями жизни и заслуживает всяческой поддержки. Однако при этом в законе предметным и функциональным полномочиям нотариусов можно было бы посвятить самостоятельные статьи¹¹.

«Активная модель» нотариата предполагает, что нотариусы, помимо собственно нотариальных действий, могут осуществлять иные, вспомогательные и дополнительные (или факультативные) виды деятельности. Смысл такого разграничения, видимо, состоит в том, что любой нотариус, назначенный на должность, обязан совершать нотариальные действия, отнесенные к его компетенции, и выполнять те функции, которые имеют вспомогательный характер (в первую очередь это консультирование по вопросам, связанным с нотариальными действиями). Тем не менее функции факультативные, осуществление которых требует дополнительной специальной подготовки, могут осуществляться нотариусом по его собственному желанию. Например, нотариус может принимать участие в публичных торгах (подобно нотариусам Франции, Украины, Венгрии и ряда других стран). Или применять процедуру медиации с последующим удостоверением медиативного соглашения, как это имеет место, хотя и не слишком распространено, в ФРГ.

Представляется, что в новом законе о нотариате должны содержаться более четкие формулировки, которые позволяли бы различать понятия нотариальной деятельности и ее разновидностей (соответствующих функци-

¹¹ Кстати заметить, что в проекте «представление заявлений о государственной регистрации» указано и как право нотариуса (пункт 3 статьи 10), и как вид нотариальных действий.

ям нотариата), нотариальных действий, составляющих институт подведомственности и состоящих в разрешении юридически значимых вопросов посредством совершения, в рамках установленных законом процедур, нотариальных актов. Соответственно, все те действия, которые не имеют правоприменительного характера, можно было бы отнести не к видам нотариальных действий (как это следует из проекта), а к правам и обязанностям нотариуса, обеспечивающим в совокупности осуществление всех допускаемых законом о нотариате функций.

Вместе с тем замечания, которые возникают по поводу отдельных положений находящегося на рассмотрении в Государственной Думе проекта, не могут повлиять на общую оценку последнего как современного, отвечающего потребностям общественного развития нормативного акта, способного поднять нотариат на принципиально новую и более высокую ступень развития. Поэтому хотелось бы, чтобы недавно измененные Основы законодательства РФ о нотариате как можно скорее уступили место новому федеральному закону о нотариате и нотариальной деятельности.

SOME ASPECTS OF NOTARIAL REFORM

E.B. Tarbagaeva

ANNOTATION. In the article there are considered some issues connected with the reformation of the principles of organization of the Notariat and notarial activity. In particular there are critically estimated the latest amendments entered to the Basics of Legislation of the RF on Notariat, concerned with the formation of the bodies of Federal Notarial Chamber, as well as related to the expansion of the limits of notarial competence by way of reference of keeping registers of movable property encumbrances and a range of others to the kinds of notarial acts.

Key words: meeting of representatives of notarial chambers, election of the President, the Board and the Auditing commission of Federal Notarial Chamber, secrecy of voting, notarial act, notarial activity, presentational and functional authorities, register of movable property encumbrances, notarial secret.



**ПРОДОЛЖАЕТСЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДЛЯ УЧАСТИЯ
В IV ПЕТЕРБУРГСКОМ МЕЖДУНАРОДНОМ
ЮРИДИЧЕСКОМ ФОРУМЕ.
ЖЕЛАЮЩИМ НЕОБХОДИМО ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
В РАЗДЕЛЕ «РЕГИСТРАЦИЯ»
НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ ФОРУМА**

<http://www.spblegalforum.ru/>

Организационный комитет рассматривает заявки в индивидуальном порядке и сообщает о принятом решении по электронной почте в течение 14 дней.

Для регистрации понадобятся:

- паспорт;
- цветная фотография в электронном виде (анфас), светлый фон, лицо должно занимать не менее 80% фотографии, размер 480 × 640 (ширина × высота) пикселей, тип файла JPEG.

В случае положительного решения участник получает письмо с логином и паролем для доступа в «Личный кабинет» на сайте форума. Организационный комитет вправе без объяснения причин отказать в участии лицу, подавшему заявку. С каждым участником заключается договор. Подтверждением участия является поступление регистрационного взноса на расчетный счет организатора. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет организатора. В случае, если оплата не будет произведена в течение 15 дней с момента выставления счета, заявка аннулируется.

Деловая программа Форума 2014 состоит из дискуссионных сессий и Пленарного заседания.

По всем вопросам обращайтесь по адресу:

delegate@spblegalforum.com или по телефону: +7 (812) 449 36 21.

Особенности нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков на Украине при участии иностранных граждан



М.С. Долинская,
доцент кафедры
хозяйственно-правовых дисциплин
Львовского государственного
университета внутренних дел,
кандидат юридических наук

АННОТАЦИЯ. Публикация посвящена проблемам правового регулирования недвижимости на Украине. Рассматривается право приобретения земельных участков иностранцами и лицами без гражданства в собственность на Украине. Выявлены особенности договоров по распоряжению земельными участками, в частности, сельскохозяйственными. Исследуются пути приобретения в собственность земельных участков иностранцами на Украине. В статье анализируются законодательные акты, регулирующие порядок нотариального удостоверения договоров отчуждения земельных участков.

Ключевые слова: земельные участки, договор купли-продажи, нотариальное удостоверение договора.

Земельные отношения являются разновидностью имущественных отношений, но имеют свои особенности.

Исследование практики удостоверения нотариусами сделок по распоряжению землями и вступление в силу значительного количества нормативных актов с 1 января 2013 года свидетельствуют о возникновении многих вопросов, касающихся распоряжения земельными участками, в частности, сельскохозяйственного назначения.

В свое время земли сельскохозяйственного назначения были предметом исследования многие украинских ученых, среди них В.И. Андрейцев, Л.М. Баранова, Н.В. Грищук, В.П. Жушман, И.И. Каракаш, Т.А. Коваленко, Ю.В. Корнеев, В.В. Носик, П.Ф. Кулинич, А.Н. Мирошниченко, К.П. Пейчев, О.О. Погрибний, В.М. Семчик, В.Д. Сидор, А.М. Стативка, Н.И. Титова, В.И. Федорович, А.П. Шеремет, В.М. Шульга и многие другие.

Согласно части третьей статьи 78 Земельного кодекса Украины земля на Украине может находиться в частной, коммунальной и государственной собственности.

Приобретение права частной собственности на земельные участки граждан имеет свои правовые основания. Граждане Украины приобретают право собственности на земельные участки на основании приобретения по договору купли-продажи, дарения, мены и другим гражданско-правовым договорам, бесплатной передачи из земель государственной и коммунальной собственности, приватизации земельных участков, ранее предоставленных им в пользование, принятие наследства, выделение в натуре (на местности) принадлежащей им земельной доли (пая).

Субъектами права коммунальной собственности на землю являются территориальные

общины. Субъектом права собственности на государственные земли и конкретные земельные участки в их составе всегда было и остается государство как политико-правовая организация общества. Земли государственной собственности принадлежат самому государству со всеми социальными и юридическими последствиями. Эти земли не ограничены ни категориями земель, ни размерами площадей, ни месторасположением.

Земельная собственность в юридическом аспекте – это результат закрепления правовыми нормами отношений владения, пользования и распоряжения землей лицами, юридически признанными владельцами соответствующих земельных участков.

Право собственности на землю на современном этапе развития общества не является абсолютным. В субъективном смысле право собственности на землю может быть определено как юридически обеспеченная возможность и способность лица по своему усмотрению с учетом существующих ограничений владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком путем осуществления на таком участке любых действий, не противоречащих закону, не нарушающих права и законные интересы других лиц, не причиняющие вред окружающей среде и не снижающие плодородие почв, с целью удовлетворения своих интересов в использовании земельного участка¹.

Законодательством Украины заложена основа для установления ограничений земельного оборота в зависимости от категории земель. В частности, согласно пункту 15 Переходных положений в Земельный кодекс Украины до вступления в силу закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», но не ранее 1 января 2016 года не допускаются купля-продажа или иным способом отчуждение земельных участков и изменение целевого назначения (использования) земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных

долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства, а также земельных долей (паев), кроме передачи их в наследство, обмена земельного участка на другой земельный участок согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд, а также кроме изменения целевого назначения (использования) земельных участков с целью их предоставления инвесторам – участникам соглашений о разделе продукции для осуществления деятельности по таким сделкам.

Купля-продажа или отчуждение иным способом земельных участков и земельных долей (паев) вышеперечисленных участков, на которые распространяется мораторий, вводится при условии вступления в силу закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», но не ранее 1 января 2016 года в порядке, определенном указанным законом. То есть продлено действие моратория как на отчуждение, так и на заключение доверенностей, на отчуждение определенных земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Как свидетельствует практика, переход права собственности на указанные сельскохозяйственные земли в большинстве случаев происходит путем заключения и удостоверения завещаний их владельцами, а уже после их смерти – путем оформления наследства как по закону, так и по завещанию.

Также встречаются случаи обмена земельного участка на другой земельный участок согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд. Как замечает И.И. Каракаш, заключение договора мены земельных участков для ведения фермерского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства возможно только при условии обмена на равноценные земельные участки².

Право продажи земельного участка принадлежит, кроме случаев принудительной продажи, ее владельцу. Однако согласно статье 130 Земельного кодекса Украины преимущественное право покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения имеют граждане Украины, которые постоянно прожива-

¹ Носик В.В. Право собственности на землю украинского народа: Монография. Киев, ЮринкомИнтер, 2006. С. 499.

² Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 150.

ют на территории соответствующего местного совета, где осуществляется продажа земельного участка, а также соответствующие органы местного самоуправления.

В отличие от граждан Украины, которые могут приобретать земельные участки в собственность на всех категориях земель страны и на разнообразных основаниях, иностранные субъекты ограничиваются в приобретении права собственности на земельные участки категориями земель, местоположением на них объектов недвижимости, целями использования, условиями получения и т.п. Так, в соответствии с частью пятой статьи 22 Земельного кодекса Украины земли сельскохозяйственного назначения не могут передаваться в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам и иностранным государствам. В случае, если такие земли получены в собственность иностранными гражданами или юридическими лицами в порядке принятия наследства, они в течение года подлежат отчуждению.

Лица без гражданства и иностранцы могут приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а также на земельные участки несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве частной собственности.

Иностранные граждане и лица без гражданства могут приобретать право собственности на земельные участки в соответствии с действующим земельным законодательством в случае: приобретения их по договору купли-продажи, дарения, мены и другим гражданско-правовым договорам, выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве собственности, принятие наследства. То есть иностранцы и лица без гражданства могут приобрести в собственность только земельные участки несельскохозяйственного назначения.

Иностранные юридические лица могут приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения в

пределах населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества и для сооружения объектов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности на Украине, за пределами населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества. Такие же правила предусмотрены действующим законодательством относительно права собственности на землю совместных предприятий, основанных с участием иностранных юридических и физических лиц.

Относительно договоров отчуждения земельных участков можно сказать, что исходными положениями являются общие принципы гражданского законодательства, которые проходят глубокую земельно-правовую специализацию и содержат земельно-правовые (и некоторые аграрно-правовые) нормы, касающиеся особенностей субъектов и объекта договора и его содержания. Договор отчуждения земельного участка по юридической природе является земельно-правовым.

Договоры по распоряжению земельными участками удостоверяются нотариусами с соблюдением действующего законодательства Украины, в том числе Земельного, Гражданского, Хозяйственного, Семейного, Налогового кодексов Украины, Закона Украины «О нотариате», Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержденного приказом Министерства юстиции Украины 22 февраля 2012 года № 296/5.

Только в случае представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое имущество, может быть удостоверен такой договор. Если из представленных нотариусу документов следует, что жилой дом, здание, сооружение и т.д. построены (или строятся) на земельном участке, не отведенном для этой цели, нотариус отказывает в удостоверении договора отчуждения жилого дома и другого недвижимого имущества.

Заклучая такой договор, нотариус должен установить собственника земельного участка. Договор об отчуждении земельного участка, принадлежащего супругам на праве общей совместной собственности, удостоверяется нотариусом при наличии письменного согласия другого супруга. При этом расторжение брака не прекращает право собственности на приобретенное ими

во время брака имущество. Сделка по распоряжению имуществом может быть удостоверена нотариусом без согласия второго супруга в случае, если с правоустанавливающего документа, договора, заключенного между супругами, акта гражданского состояния о браке и других документов следует, что указанное имущество является личной частной собственностью одного из супругов, то есть приобретено до регистрации брака, во время брака, но на условиях, предусмотренных брачным или иным договором, заключенным между супругами, по договору дарения или в порядке наследования, или средства, которые принадлежали ей (ему) лично и т.д.

Однако в случае, если иностранец женат на гражданке Украины и они желают приобрести за общие средства земельные участки для ведения личного крестьянского хозяйства или ведения садоводства, то покупателем в данном случае может выступать жена, поскольку запрет в их приобретении на жену не распространяется. Приобретенные земельные участки в соответствии со статьей 61 Семейного кодекса Украины будут считаться совместным имуществом супругов. При этом напоминаем, что в соответствии с пунктом 13 Переходных положений в Земельный кодекс Украины до 1 января 2015 года граждане и юридические лица могут приобретать право собственности на земли сельскохозяйственного назначения общей площадью до 100 гектаров, и эта площадь может быть увеличена в случае наследования земельных участков по закону.

Договор отчуждения, если хотя бы одним из предметов является земельный участок, заключается в соответствии с Гражданским кодексом Украины с учетом требований Земельного кодекса. Итак, подобная сделка заключается в письменной форме, подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Преимущества нотариальной формы удостоверения договоров заключаются и в том, что нотариус обязан проверять их законность, не противоречат ли их условия интересам сторон, общества, государства в целом³.

При удостоверении сделок отчуждения земельных участков, в соответствии со

статьей 5 Закона Украины «Об оценке земель», используется нормативная денежная оценка земельных участков или экспертная денежная оценка земельных участков.

Удостоверяя договоры о переходе права собственности на жилой дом, здание или сооружение, нотариус разъясняет сторонам содержание статьи 377 Гражданского кодекса Украины относительно перехода права собственности или права пользования на земельный участок, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения.

Текст договора отчуждения земельного участка, в соответствии со статьей 132 Земельного кодекса Украины, должен содержать название сторон (фамилия, имя и отчество гражданина, название юридического лица), вид сделки, предмет сделки (земельный участок с определением места расположения, площади, целевого назначения, состава угодий, правового режима и т.п.), документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, сведения об отсутствии запретов на отчуждение земельного участка, сведения об отсутствии или наличии ограничений по использованию земельного участка по целевому назначению (заклад, аренда, сервитуты и т.п.), договорную цену, права и обязанности сторон, кадастровый номер земельного участка, момент перехода права собственности на земельный участок.

Приложением к данному договору является государственный акт на право собственности на земельный участок, который отчуждается (или отчуждался).

Вышеуказанные условия договора можно определить как существенные, т.е. такие, которые необходимы и достаточны для того, чтобы конкретный договор считался заключенным, а следовательно, способным породить возникновение у сторон прав и обязанностей, которые должны обязательно указываться в тексте договора.

Мы согласны с мнением А.Н. Мирошниченко в том, что в случае отсутствия в договорах относительно земельных участков существенных условий правомерно говорить не о незаключении, а именно о недействительности таких договоров, что следует из действующего законо-

³ Теория нотариального процесса: Научно-практическое пособие / Под. ред. С.Я. Фурсы. К.: Алерта; Центр учебной литературы, 2012. С. 665.

дательства и теоретических основ земельного и гражданского права. О незаключении договора можно говорить только в случае, когда вообще не было волеизъявления сторон, направленного на возникновение, изменение или прекращение их гражданских прав и обязанностей⁴.

В соответствии со статьей 55 Закона Украины «О нотариате» удостоверение сделок по отчуждению, в том числе купли-продажи, мены жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка, другого недвижимого имущества, транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, производится по местонахождению (месту регистрации) этого имущества или по местонахождению (месту регистрации) одной из сторон соответствующей сделки. Следовательно, договор отчуждения земельного участка вправе удостоверить как нотариус, осуществляющий свою нотариальную деятельность в нотариальном округе по месту регистрации земельного участка, так и нотариус по месту регистрации одной из сторон договора.

При удостоверении договора отчуждения земель, как и другого недвижимого имущества, нотариусом проверяется отсутствие запрета отчуждения или ареста имущества, дополнительно земельные участки должны быть свободными от прав на них других лиц, за исключением определенных ограничений и сервитутов, установленных законом или решением суда.

Также нотариусу требуется выписка из Государственного земельного кадастра о земельном участке в Государственный кадастровый регистратор в соответствии с Законом Украины от 7 июля 2011 года № 3613-VI «О Государственном земельном кадастре» и Порядком ведения Государственного земельного кадастра, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Украины от 17 октября 2012 года № 1051.

Право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав, в соответствии с Законом Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений».

Единственным законным основанием приобретения иностранцами и лицами без гражданства права на земельные участки сельскохозяйственного назначения является аренда земли.

Выводы. Право распоряжения земельными участками на Украине, в частности, сельскохозяйственного назначения, не является абсолютным. Иностранец, лицо без гражданства к 1 января 2016 года не вправе приобрести на Украине в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения по договору отчуждения, и, соответственно, нотариус не вправе удостоверить такой договор. Увеличение количества удостоверенных нотариусами договоров отчуждения земельных участков состоится только после снятия моратория на отчуждение земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства.

SPECIAL FEATURES OF NOTARIAL CERTIFICATION OF PLOTS OF LAND SALE-PURCHASE AGREEMENTS IN UKRAINE AT PARTICIPATION OF FOREIGN CITIZENS

M.S. Dolinskaya

ANNOTATION. The publication is dedicated to the problems of legal regulation of the real estate in Ukraine. There is considered the right of acquisition of the plots of land to the ownership in Ukraine by the foreigners and persons without citizenship. There are clarified the specific features of the agreements regarding disposal of the plots of land, in particular, agricultural plots of land. There are studied the ways of acquisition to ownership of the plots of land by the foreigners in Ukraine. In the article there are analyzed the legal acts regulating the order of notarial certification of agreements for alienation of the plots of land.

Key words: plots of land, sale-purchase agreement, notarial certification of the agreement.

⁴ Мирошниченко А.Н. Земельное право Украины: Учебник. 2-е издание, дополн. и перераб. Киев.: Алерта; ЦУЛ (Центр учебной литературы), 2011. С. 184.