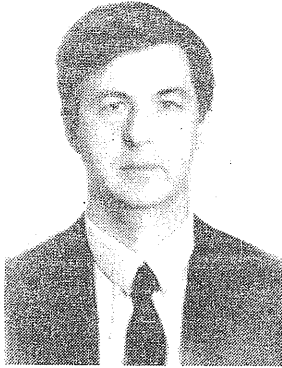


# Общие условия удостоверения сделки

**В. РЕПИН,**  
кандидат юридических наук



**С**делками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав или обязанностей. Каждая из них обязательно содержит волю субъекта правоотношения, выражаемую в устной либо письменной форме. Устные сделки, как правило, совершаются вне стен нотариальной конторы. Нотариус удостоверяет только письменные сделки: как те, для которых законодательством установлена обязательная нотариальная форма, так и те, которым стороны желают ее придать. Нотариус не вправе отказать в удостоверении сделки, если она не предусмотрена законодательством, но и не противоречит ему.

Обязательно нотариальному удостоверению подлежат договоры отчуждения (купли-продажи, мены, дарения) жилого дома (его части), находящегося в собственности граждан, договоры купли-продажи земельных участков, залога жилого дома (его части), а также залога зданий, сооружений, предприятий, земельных участков, подвижного состава железных дорог, гражданских, воздушных, морских и речных судов, космических объектов, зарегистрированных в Российской Федерации; договоры дарения на сумму свыше 500 руб.; завещания, доверенности на совершение сделок, требующие нотариальной формы, а также действия в отношении государственных, кооперативных и общественных организаций, предусмотренные в ГК РФ, другие случаи, когда специальными правилами допущена иная форма доверенности.

Прежде чем приступить к составлению или подписанию сделки, нотариус должен обязательно (под угрозой ее недействительности) выяснить, способно ли совершающее сделку лицо понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждается ли оно в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, уг-

розы, злонамеренного соглашения сторон или стечения тяжелых обстоятельств. Кроме того, нотариус обязан разъяснить лицу, совершающему сделку, его права, обязанности, ответственность и главное — последствия совершаемого нотариального действия с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ему во вред. При совершении нотариального действия нотариус руководствуется не только законом, но и совестью. В этой связи он должен быть абсолютно объективен и всесторонне и полно разъяснить лицам, совершающим сделку, ее цели, суть и последствия.

При удостоверении сделки нотариус или лицо, его замещающее, обязаны выяснить дееспособность ее участников, т. е. установить способность граждан своими действиями приобретать гражданские права и создавать для себя гражданские обязанности. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения. А поскольку гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении 18 лет, нотариус истребует документ, в котором указан возраст участника сделки. Как известно, законодательными актами Российской Федерации допускается вступление в брак до достижения 18 лет. Поскольку в этом случае полная дееспособность возникает с момента вступления в брак, нотариус обязательно истребует свидетельство о браке.

Четко определить возраст участника сделки нотариусу необходимо потому, что от имени несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет, а равно признанных в судебном порядке ограниченно дееспособными, сделки могут быть удостоверены лишь с согласия соответственно родителей (усыновителей), попечителей. Что же касается несовершеннолетних, не достигших 15 лет, а также граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, сделки могут быть удостоверены нотариусом при условии, если за них действуют соответственно их родители (усыновители), опекуны.

Но если родители (усыновители), опекуны или попечители в силу различных объективных обстоятельств (командировка, болезнь и т. п.) не могут дать согласие на совершение сделки, она может быть удостоверена с участием представителя органа опеки и попечительства.

Нотариусу следует помнить, что опекун и попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечными; не вправе они и представлять лиц, находящихся у них под опекой и попечительством, при заключении сделок между подопечным и супругом опекуна (попечителя) и их близкими

родственниками. Разумеется, запрещено от имени подопечного совершать договор дарения.

Опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель давать от имени подопечного согласие на совершение сделок, выходящих за пределы бытовых. В частности, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства на заключение договоров отказа от принадлежащих подопечному прав, подлежащих нотариальному удостоверению: раздела и отчуждения имущества, обмена жилых помещений. Причем, если орган опеки и попечительства дал такое разрешение, оно должно быть выражено в письменной форме. Эти правила распространяются и на сделки, заключаемые родителями (усыновителями) в качестве опекунов (попечителей) своих несовершеннолетних детей.

Если имеются основания предполагать, что кто-либо из участников сделки вследствие душевной болезни или слабоумия не может понимать значения своих действий и злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, а сведений о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным не имеется, нотариус откладывает совершение сделки и выясняет, не выносило ли судом решения о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным. При отсутствии такого решения нотариус сообщает о своем предположении одному из лиц или одной из организаций, указанных в ст. 258 ГК РСФСР, способных поставить перед судом вопрос о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным, а также просит сообщить ему о принятом решении. В зависимости от принятого этим лицом (организацией) решения нотариус либо совершает сделку, либо приостанавливает ее совершение до рассмотрения дела судом.

При совершении сделки, где одна из сторон — юридическое лицо, нотариус обязан проверить ее правоспособность. Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, полном хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом и выступает в суде, арбитражном суде и третейском суде от своего имени. Юридические лица могут иметь имущественные и личные неимущественные права и обязанности.

В зависимости от имущественных прав юридические лица делятся на три группы. К первой относятся те из них, в отношении имущества кото-

рых их участники сохраняют обязательные права (хозяйственные общества и товарищества, производственные и потребительские кооперативы, арендные предприятия, коллективные предприятия, хозяйственные объединения юридических лиц (коммерческих организаций); ко второй — юридические лица, на имущество которых их учредители сохраняют права собственности или иное вещное право (государственные и иные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, в том числе дочерние предприятия, а также финансируемые собственником учреждения); третью группу составляют юридические лица, на имущество которых их учредители не сохраняют имущественных прав (общественные организации, религиозные организации, благотворительные и иные фонды).

При проверке правоспособности нотариус уточняет порядок образования юридического лица и знакомится с учредительными документами. Учредителями юридического лица могут быть собственники имущества либо уполномоченные ими органы или лица, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, и иные организации или граждане.

Юридические лица действуют на основании устава, учредительного договора и устава либо только учредительного договора, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, — на основании общего положения об организациях данного вида. Нотариус проверяет, зарегистрированы ли в установленном законом порядке устав, учредительный договор или положение (регистрационная палата, органы исполнительной власти, Совет Министров и т. д.), поскольку юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации. Нотариус проверяет, соответствует ли совершаемое нотариальное действие правам, предоставленным юридическому лицу, уточняет полномочия его представителя, которые подтверждаются выданной на его имя доверенностью. При этом нотариус не требует доверенности на совершение сделки от руководителей юридических лиц, которым уставом, учредительным договором или положением предоставлено право их заключения. В этих случаях истребуется лишь документ, удостоверяющий их должностное положение. Если юридическое лицо образовано коллегиальным органом, от руководителя этого органа необходимо истребовать документ о назначении должностных лиц и о распределении между ними обязанностей.

Проверив правоспособность юридического лица, нотариус переходит к рассмотрению существа сделки. Надо сказать, что и для физических, и для юридических лиц установлен единый порядок оформления нотариальных документов. Требования,

предъявляемые к совершаемой сделке, также едины. Во-первых, нотариус проверяет, не противоречит ли сделка законодательству, во-вторых, соблюдена ли требуемая форма, в-третьих, определяет объект гражданских прав, к которому относятся вещи, деньги, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права на изобретения, промышленные образцы, произведения науки, литературы, искусства, иные результаты интеллектуальной деятельности, а также другие материальные и нематериальные блага. Если сделка носит имущественный характер, нотариус уточняет, к какому виду имущества она относится — движимому или недвижимому. Необходимость такого деяния обусловлена особенностями приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения и иное. Поскольку вся недвижимость регистрируется государством, нотариус проверяет, подлежало ли данное имущество государственной регистрации и является ли данное лицо собственником отчуждаемого или закладываемого имущества.

Договор об отчуждении имущества, состоящего на учете, а также соглашение о расторжении такого договора (после его регистрации в соответствующем органе) должны быть представлены для регистрации по месту учета этого имущества, о чем нотариус указывает в удостоверительной надписи и разъясняет сторонам. В частности, договор об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры в доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков, а также приватизированной квартиры, находящихся в городе или поселке городского типа, подлежит регистрации в бюро технической инвентаризации, осуществляющей регистрацию строения. Договор об отчуждении автотранспортных средств необходимо для регистрации и учета этих транспортных средств предъявить в органы госавтоинспекции.

Соглашение о расторжении договора об отчуждении имущества может быть оформлено путем составления отдельного документа, приобщаемого к договору, так и совершения надписи на всех экземплярах договора, подписанного сторонами.

При расторжении договора об отчуждении имущества, если он еще не зарегистрирован в соответствующем органе, нотариус на основании заявления сторон делает должную отметку на всех экземплярах и в реестре. Соглашение сторон о расторжении договора, закладываемое после его регистрации в государственном органе, удостоверяется в нотариальном порядке.

В случае получения решения суда о признании договора об отчуждении имущества недействительным нотариус делает об этом отметку в реестре и на экземпляре договора, хранящегося в делах нотариальной конторы.

Продавцу (дарителю) имущества по его требованию возвращается находящийся в нотариальной конторе правоустанавливающий документ (дубликат), имевшийся у продавца (дарителя) до заключения расторгнутого договора об отчуждении имущества.

При расторжении указанных договоров ранее взысканная государственная пошлина за их удостоверение сторонам не возвращается.

Количество документов, в которых излагается содержание сделки, удостоверяемой в нотариальном порядке, определяется лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, но не может превышать числа ее участников. Что же касается завещания и договоров о залоге имущества, возведении, отчуждении жилого дома и другого недвижимого имущества, то они представляются нотариусу не менее, чем в двух экземплярах, один из которых обязательно остается в делах нотариальной конторы. Все экземпляры подписываются участниками сделки, и удостоверительная надпись также совершается на каждом из них. По желанию участников сделки каждому из них выдается по одному экземпляру.

По просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус принимает на хранение один экземпляр нотариально удостоверенных документов.

Законодательством Российской Федерации гражданам предоставляется право владения, пользования, распоряжения землей. Они имеют право на получение ее в частную собственность для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства.

Граждане, желающие получить земельный участок в собственность (ст. 30 ЗК РСФСР), подают об этом в местный Совет народных депутатов заявление, в котором должны быть указаны цель использования земельного участка, его размеры и местонахождение. Местный Совет народных депутатов, обладающий в соответствии со ст. 23 ЗК правом их предоставления, выносит решение о передаче гражданину земельного участка в собственность бесплатно либо за плату.

При передаче земельного участка в собственность бесплатно решение Совета народных депутатов о предоставлении земли — основное для его отвода в жилищно-строительный документ, удостоверяющий право собственности на землю.

При передаче земельного участка за плату решение Совета народных депутатов о предоставлении земли —

основание для оформления договора купли-продажи в нотариальной конторе.

Нотариально удостоверенный договор купли-продажи земельного участка и документ об оплате его стоимости служат основанием для его отвода в натуре и выдачи государственного акта — документа, удостоверяющего право собственности на землю.

Гражданин, получивший земельный участок в частную собственность для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также под индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки в частную собственность в городах, поселках и сельской местности, имеет право продавать его другим гражданам Российской Федерации независимо от сроков приобретения права собственности на этот земельный участок в пределах норм его предоставления.

Граждане, имеющие земельные участки, размеры которых превышают предельные нормы, во всех случаях сохраняют право пожизненного наследуемого владения или пользования. Им предоставлено право приобретать в частную собственность по договорной цене у местного Совета народных депутатов часть земельного участка, превышающую установленные предельные нормы.

Продажа земельного участка производится собственником самостоятельно путем проведения в установленном порядке с помощью районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству конкурса или аукциона.

Договор купли-продажи (купчая) земельного участка подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Форма типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка утверждается Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. Порядок купли-продажи земельных участков для вышеуказанных целей устанавливается Правительством Российской Федерации.

Земельный участок может быть передан в залог лицом, которому он принадлежит на праве собственности (если такой залог не является ипотекой).

## Депутатская неприкосновенность и уголовная ответственность

А. ФЕДОРОВ,  
заместитель начальника отдела управления  
Министерства безопасности РФ по Санкт-Петербургу и области

В последнее время сотрудники правоохранительных органов все чаще сталкиваются с ситуациями, когда к уголовной ответственности необходимо привлечь народных депутатов, однако из-за их специфического правового положения, обусловленного гарантиями депутатской неприкосновенности, уголовные дела, как показывает практика, во многих случаях не возбуждаются. Более того, в прессе уже стало складываться мнение, что действующее законодательство создает непреодолимые препятствия не только для изобличения «преступников с мандатами» и их предания суду, но даже и для установления истины. Такие суждения прозвучали и на VII Съезде народных депутатов, где ставился вопрос о внесении изменений в законодательство, позволяющих хотя бы беспрепятственно возбуждать уголовные дела в отношении народных депутатов.

В предлагаемой статье на основе анализа действующего законодательства аргументированно обосновывается ошибочность этой точки зрения и рассматриваются конкретные варианты действий в случаях, когда необходимо возбуждать уголовные дела о преступлениях, совершенных лицами, обладающими депутатской неприкосновенностью.

Признавая необходимость внесения изменений в действующее законодательство, регулирующие вопросы привлечения к уголовной ответственности народных депутатов, все же нельзя согласиться с той точкой зрения, что сейчас отсутствует правовая база для своевременного возбуждения и качественного расследования уголовных дел о преступлениях, совершенных депутатами.

В соответствии с Конституцией РФ народным депутатам обеспечиваются условия для беспрепятственного и эффективного осуществления их прав и обязанностей, включающие депутатскую неприкосновенность. Последняя устанавливается законами «О статусе

народного депутата РСФСР» от 15 ноября 1990 г. и «О статусе народного депутата местного Совета народных депутатов РСФСР» от 30 октября 1990 г.

Согласно этим законам уголовное дело в отношении народного депутата РФ может быть возбуждено только Генеральным прокурором с согласия Съезда народных депутатов или Верховного Совета РФ, а в отношении народного депутата Совета — только прокурором соответствующего уровня или вышестоящим прокурором с согласия Совета.

В то же время уголовно-процессуальное законодательство при наличии поводов и оснований к возбуждению уголовного дела обязывает уполномоченных на то лиц (прокурора, следователя, дознавателя, судью) в каждом случае обнаружения признаков преступления возбуждать в пределах своей компетенции уголовные дела и принимать все предусмотренные законом меры к установлению события преступления, лиц, виновных в его совершении, и к их наказанию (ст.ст. 3, 112 УПК). Думается, незамедлительному возбуждению уголовного дела не может препятствовать то обстоятельство, что полученные уполномоченным органом данные указывают на признаки преступления в деянии гражданина, являющегося народным депутатом.

Уголовно-процессуальный закон предусматривает два возможных варианта возбуждения уголовного дела: в отношении определенного лица или по факту (в отношении события преступления). Таким образом, в случае совершения преступления народным депутатом Совета любого уровня нет препятствий для возбуждения уголовного дела по факту совершения преступления, за исключением тех редких случаев, когда этот вопрос может решаться только в отношении конкретного лица, например, при возбуждении уголовного дела о дезертирстве или даче заведомо ложных показаний.

После возбуждения уголовного дела