

ISSN 1729-3650

ПРАВО:

теория и практика

THE LAW: theory & practice

2003 № 16 (31)
д е к а б р ь

ПРАВО:

теория и практика

2003 № 16 (31)
д е к а б р ь

Учредитель

**ФОНД
ПРАВОВЫХ
ИССЛЕДОВАНИЙ**

Главный редактор
Евгений Казначеев

**Заместители главного
редактора:**

Теймур Зульфугарзаде
к.ю.н., доцент

Александр Чуркин
к.ю.н., доцент

Адрес редакции:
119602, Москва, а/я 444
Тел./факс: (095) 797-91-16
(095) 797-08-07

E-mail: tezarus@dol.ru

**Журнал зарегистрирован
в Министерстве печати
и информации РФ:
№ 77-9924 от 15.10.2001**

**Перепечатка и распространение
материалов любым способом
только с разрешения издательства.
ИЛ № 03290 от 20.11.2000**

Подписано в печать 27.11.2003
Тираж 1000 экз.

© Издательство «ТЕЗАРУС», 2003

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Панюкова В.А.

Условия компенсации морального вреда (некоторые аспекты) 4

Зульфугарзаде Т.Э., Жирнов А.В., Тушиев А.Э., Тушиев М.Э.

Правовое регулирование сделок, предусматривающих отчуждение
недвижимого имущества под выплату ренты 8

Чадин А.С.

Некоторые вопросы общего подхода к проблеме соотношения
гражданского и налогового права 10

ФИНАНСОВОЕ ПРАВО

Аграновский А.В.

Виды и содержание безналичных расчетных обязательств 12

Шестакова Е.В.

Банковское право в системе российского права 25

СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

Зульфугарзаде Т.Э., Бурдукина Н.А., Тушиев М.Э., Тушиев А.Э.

Усыновление как форма устройства детей, оставшихся без родителей ... 28

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО

Кузнецова С.А.

Некоторые проблемы формирования единой системы органов
исполнительной власти в сфере строительной деятельности..... 30

Кудряшов Е.В.

Что такое электроэнергетика? 33

Кудряшов Е.В.

Государственное управление в сфере электроэнергетики 36

Кудряшов Е.В.

К вопросу о компетенции органов исполнительной власти в сфере
электроэнергетики 40

МЕЖОТРАСЛЕВЫЕ ВОПРОСЫ

Оздоев М.Д.

- Некоторые проблемы совершенствования законодательства
о вынужденных переселенцах и беженцах в Российской Федерации..... 44

Молдаванцев А.А.

- Комплексная система обеспечения экономической безопасности
предприятия 52

ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

Ярыгин А.Ю.

- К вопросу о правовых возможностях прокурора в гражданском
судопроизводстве 55

НОТАРИАТ

Зульфугарзаде Т.Э., Жирнов А.В., Тушиев М.Э., Тушиев А.Э.

- Основные тенденции нотариального удостоверения и государственной
регистрации сделок 59

Зульфугарзаде Т.Э., Жирнов А.В., Тушиев М.Э., Тушиев А.Э.

- Особенности нотариального удостоверения договора ренты 61

КРИМИНОЛОГИЯ

Саркисов К.К.

- Криминологическая характеристика лиц, совершивших налоговые
преступления..... 68

ЗАРУБЕЖНОЕ ПРАВО

Зульфугарзаде Т.Э., Матвеев П.Г., Тушиев А.Э., Тушиев М.Э.

- Системы регулирования несостоятельности в Англии, Франции,
Германии..... 71

ТЕОРИЯ И ИСТОРИЯ ПРАВА

Павлов В.А.

- Реформа советского правосудия 1922 г. 73

Яшенков К.А.

- Указы 1557 г., 1737 г. и Устав о банкротах 1800 г. – основы реформ
дореволюционного российского законодательства о залоге 78

Авторы и организации

Аграновский Андрей Владимирович	12
Бурдукина Наталия Анатольевна	28
Жирнов Андрей Владимирович	8, 59, 61
Зульфугарзаде Теймур Эльдарович	8, 28, 59, 61, 71
Кудряшов Евгений Валерьевич	33, 36, 40
Кузнецова Светлана Александровна	30
Матвеев Павел Геннадьевич	71
Молдаванцев Алексей Александрович	52
Оздоев Муса Джабраилович	44
Павлов Василий Анатольевич	73
Панюкова В.А.	4
Саркисов Константин Константинович	68
Тушиев Арби Элимханович	8, 28, 59, 61, 71
Тушиев Маирэли Элимханович	8, 28, 59, 61, 71
Чадин Анатолий Сергеевич	10
Шестакова Елена Владимировна	25
Ярыгин Александр Юрьевич	55
Яшенков Кирилл Андреевич	78
Адвокатское бюро «АЛМ Фельдманс», г. Москва	12
Академия управления МВД России, г. Москва	25, 52
«Астиком», ЗАО, г.Москва	30
Всероссийская государственная налоговая академия при МНС России, г. Москва	68, 78
Институт государства и права РАН, Центр предпринимательского права, г. Москва	12
Красноярская государственная академия цветных металлов и золота	4
Международная академия наук и искусств, г. Москва	8, 28, 59, 61, 71
Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова	73
Московская государственная юридическая академия	30, 33, 36, 40
Российская академия государственной службы при Президенте РФ, г. Москва	44
Российский Новый университет, г. Москва	8, 28, 59, 61, 71
Совет Федерации Федерального Собрания РФ, г. Москва	33, 36, 40
Якутский государственный университет, г. Якутск	55

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОД ВЫПЛАТУ РЕНТЫ

*Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович,
Российский Новый университет, г. Москва,
Тушиев Арби Элимханович, Тушиев Маирэли Элимханович,
Международная академия наук и искусств, г. Москва*

Договор пожизненного содержания с иждивением является одной из разновидностей договоров ренты. Договоры ренты – это двухсторонние договоры, их сторонами выступают плательщик ренты и получатель ренты. Рента – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество. Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и деньги. Рентные договоры подлежат государственной регистрации, если под выплату ренты передается недвижимость.

Рента может быть постоянная и пожизненная. Постоянную ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства. Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, пожизненная рента не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст. 600 ГК РФ). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены как сохранением права пользования жилым помещением,

переданным под выплату ренты, так и предоставлением плательщиком ренты другого жилья. Одним из существенных условий договора является стоимость всего объема содержания в месяц – не менее двух МРОТ.

Основными особенностями таких договоров являются обременение рентой недвижимого имущества (п. 1 ст. 586 ГК РФ) и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства (п. 1 ст. 587 ГК РФ).

Поэтому при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением в Единый государственный реестр вносятся записи о регистрации:

- а) сделки (договора);
- б) права собственности плательщика ренты;
- в) обременения рентой (указываются объем и стоимость объема содержания в месяц, в том числе и права пользования жилым помещением);
- г) залога в пользу получателя ренты.

Записи об обременении рентой и залогом должны быть внесены регистратором без дополнительного заявления и дополнительной платы, поскольку данные ограничения и обременения установлены законом, а не соглашением сторон. Если плательщик ренты не подаст заявления о регистрации таких ограничений и регистратор не внесет соответствующие записи, то плательщик ренты получит свидетельство о государственной регистрации права собственности без указания на наличие ограничений права. Если в случае дальнейшего отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, получателю ренты или при-

обретателю недвижимости будет причинен материальный ущерб, то ответственность может быть возложена на учреждение юстиции за несвоевременное и неточное внесение записей в Единый государственный реестр (п. 1 ст. 31 Закона о регистрации).

Для дальнейшего совершения сделок с недвижимостью, полученной по договору пожизненного содержания с иждивением, необходимо согласие получателя ренты (ст. 604 ГК РФ). Но такое согласие не избавляет нового приобретателя недвижимости от обязательств по выплате ренты. Снять это обременение с недвижимости можно расторжением договора ренты.

Основной особенностью правового регулирования договоров ренты является защита получателей ренты. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен (п. 3 ст. 596 ГК РФ). Моментом заключения договора пожизненного со-

держания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и не подлежит регистрации, соответственно не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты.

Отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено также за плату (ст. 585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты должен уплатить получателю ренты определенную договором сумму. В этом случае передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается бесплатно, то передаточный акт не составляется.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

УСЫНОВЛЕНИЕ КАК ФОРМА УСТРОЙСТВА ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ РОДИТЕЛЕЙ

*Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Бурдукина Наталия Анатольевна,
Российский Новый университет, г. Москва,
Тушиев Маирэли Элимханович, Тушиев Арби Элимханович,
Международная академия наук и искусств, г. Москва*

В последние годы одним из наиболее важных вопросов семейного права, обсуждаемый широкими слоями общественности и освещаемый в средствах массовой информации, стал вопрос о надлежащем исполнении процедур усыновления (удочерения) в России. По стране прокатилась волна судебных процессов, связанная с серьезными нарушениями в сфере опеки и попечительства, и усыновления детей-граждан России иностранцами. Большое количество телевизионных передач затрагивали за истекшие полтора десятилетия темы, связанные с некорректным отношением усыновителей с приемными детьми и, даже, неправомерным использованием труда детей-сирот.

Возникший в обществе резонанс активизировал работу законодательных, исполнительных и правоприменительных органов государства в данном направлении и в течение нескольких лет был наведен относительный порядок: были приняты новые нормативные правовые акты, пресечена деятельность отдельных недобросовестных работников указанной сферы, способствовавших «ускорению» процессу усыновления иностранными гражданами на не безвозмездной основе. Тем не менее, принятые меры нельзя считать исчерпывающими, предстоит еще весьма и весьма скрупулезная работа по совершенствованию законодательных механизмов, оптимизации и гармонизации норм отечественного законодательства с международно-признанными нормами семейного законодательства.

Не вызывает сомнения важность глубокого и всестороннего анализа основной формы

устройства детей, оставшихся без попечения родителей, усыновления в сложных социально-экономических условиях реформирования российского общества

В последнее время именно этому институту семейного права стало уделяться больше внимания, о чем свидетельствуют выполненные за последнее время в литературе журнальные и научные статьи, публикации на уровне монографий, сборники научных трудов. Однако, обращает на себя внимание тот факт, что ряд вопросов, касающихся усыновления остается пока без ответа. Отмеченное обстоятельство требует активизации усилий по выявлению и более углубленному изучению условий и факторов, оказывающих значительное влияние на данные правоотношения и выступающих в качестве социальной среды их развития, по выработке новых теоретических положений, осуществлению анализа внутренней системы родительских правоотношений, возникающих на основании установления усыновления.

В большинстве регионов отсутствуют службы по устройству детей-сирот и оказанию правовой, социальной и психолого-медико-педагогической помощи этим детям, перенесшим тяжелые эмоциональные и психические травмы. Вся работа с усыновителями, а также решение всего круга проблем, связанных с охраной детства, возлагается на специалистов по охране детства.

Таким образом, упущения в обеспечении прав и интересов детей, оставшихся без попечения родителей, недостаточная разработанность института усыновления в семейном за-

конодательстве и связанных с ним процессуальных норм, неоднозначность теоретических взглядов на данный предмет исследования нашей дипломной работы, свидетельствую об актуальности выбранной темы.

Институт усыновления на сегодняшний день обладает как правопрекращающим, так и правовосстанавливающим характером. Т.е. усыновители наделяются правами и обязанностями, ранее принадлежавшими родителям ребенка, а ребенок теряет в отношении своих биологических родителей практически всеми правами и обязанностями. Однако, если права и обязанности усыновителей практически идентичны родительским, то фактические отношения, возникающие в процессе усыновления, не всегда напоминают родительские. В тех случаях, когда ребенок считает усыновителей своими родителями, их отношения ничем отличаются от родственных. Если же ребенок знает о том, что усыновители не его родители, фактические отношения между ними могут быть несколько иными. В связи с этим в тех случаях, где отсутствие родственной связи очевидно, законодательство не должно искусственно моделировать отношения усыновления по образу и подобию кровной семьи.

Тем не менее, при усыновлении должны быть соблюдены все условия и требования, предъявляемые при усыновлении. К ним, в частности, относятся обязательное условие обеспечения ребенка полноценным физическим, психическим развитием. При усыновлении должны обязательно быть соблюдены интересы ребенка.

При усыновлении должны быть выполнены так же и требования определенного характера. Не допускается, например, усыновление братьев и сестер разными лицами. Не допускается усыновление лицами, имеющими заболевание, находящееся в специальном медицинском списке, утвержденном правитель-

ством РФ, а также не имеющим нормального жилья, отвечающего санитарно-гигиеническим нормам, так же утвержденным правительством РФ, усыновляющий так же должен обладать достаточными материальными средствами для содержания ребенка. Еще одним требованием является получение согласия на усыновление определенных категорий лиц, к ним относятся, прежде всего, родители ребенка или лица их заменяющие, супруг усыновителя, а так же учитывается согласие ребенка при достижении им возраста 10 лет.

Выяснение подобных обстоятельств, как правило, предшествует непосредственной процедуре усыновления, которая заключается в рассмотрении вопроса усыновления на судебном заседании, где и выносится решение об усыновлении. Однако при решении должны быть учтены, прежде всего, интересы ребенка, но и интересы усыновителей и для этого предусмотрена тайна усыновления. Она может выражаться в изменении определенных сведений, касающихся ребенка. При этом может быть изменена дата и место рождения ребенка, но в пределах 3-х месячного срока.

Усыновление порождает так же определенные последствия, которые выражаются в изменении прав и обязанностей, как усыновителей, так и усыновленных, а так же их родителей. Усыновители приобретают права и обязанности идентичные правам и обязанностям родителей, ребенок, так же как и его родители теряют права и обязанности в отношении друг друга.

В связи с этим отношения, приравненные к родственным отношениям, могут быть изменены по ряду причин. Причины могут заключаться в виновном не соблюдении усыновителями своих обязанностей, а так же могут касаться неправильного оформления документов при усыновлении, или может быть произведено по требованию родителей ребенка.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК

Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович,

Российский Новый университет, г. Москва,

Тушиев Маирэли Элимханович, Тушиев Арби Элимханович,

Международная академия наук и искусств, г. Москва

Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, являются сделками. Они могут быть как односторонними, так и двусторонними, многосторонними (договоры) и совершаются устно или в письменной форме - простой или нотариальной. Устные сделки, как правило, совершаются вне стен нотариальной конторы. Нотариус удостоверяет только письменные сделки.

Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим лицом, уполномоченным совершать такое нотариальное действие. Документ, посредством которого оформляется сделка, должен выражать ее содержание и быть подписан лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными лицами. Законом, иными правовыми актами или соглашениями сторон могут быть установлены дополнительные требования к документу, в частности, бланк определенной формы, скрепление печатью и т.п., а также предусмотрены последствия несоблюдения этих требований.

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать удостоверяемый документ, то по его просьбе сделку может подписать другое лицо, подпись которого должна быть засвидетельствована нотариально с указанием причин, в силу которых

совершающий сделку не мог расписаться собственноручно.

Гражданский кодекс предусматривает, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе или предусмотренных соглашением сторон, хотя бы для данного вида сделок закон не требовал нотариальной формы. В соответствии с прямым указанием ГК РФ нотариально удостоверены должны быть следующие сделки:

- доверенности на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения, и выдаваемые в порядке передоверия;
- договоры об ипотеке и залоге имущества в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;
- договор ренты;
- уступка права требования и перевод долга, основанные на сделке, совершенной нотариально;
- завещание.

Согласно Семейному кодексу РФ¹ нотариальному удостоверению подлежит брачный договор.

Нотариально может быть удостоверен и любой другой договор по желанию сторон, если он не противоречит законодательству. Несоблюдение нотариальной формы при совершении договоров, для которых таковая предусмотрена законодательством, влечет их ничтожность и соответствующие последствия.

Как указывалось ранее, до вступления в действие Закона о регистрации нотариальной регистрации подлежали сделки с недвижимо-

¹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 1996, 1 января, № 1, ст. 16.

стью, для которых в настоящее время предусмотрена лишь государственная регистрация.

В соответствии с нормами ГК РФ права на недвижимость, их возникновение, ограничение, прекращение, переход и сделки с недвижимостью подлежат регистрации в государственном реестре.

По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.

Обобщая изложенное, полагаем возможным сделать вывод, что регистрация – это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ².

Представляется, что предлагаемое определение государственной регистрации согласуется и с общими положениями ГК РФ, регулирующими оборот недвижимости и прав на нее. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Момент же возникновения прав может по времени и не совпадать с их государственной регистрацией, что предусмотрено как исключение в п. 2 ст. 8 ГК РФ. Более того, указанная норма права не связывает момент возникновения ограничений, например в виде наложения ареста, со временем их государственной регистрации.

Таким образом, законодатель, установив обязательность государственной регистрации прав и иных событий, вместе с тем не придал данному процессу исключительно правоустанавливающий характер, что в свою очередь позволяет рассматривать такую регистрацию как отражение в реестре для неограниченно-

го круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, его изменении или прекращении.

Не совсем удачной поэтому представляется редакция ст. 2 Закона о регистрации, в которой государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, а также как единственное и исчерпывающее доказательство существования прав на недвижимость.

Зарегистрировать сделку необходимо для того, чтобы она считалась заключенной. Момент заключения сделки – это момент ее государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), а не момент ее подписания или нотариального удостоверения.

Государственная регистрация сделок производится внесением записи о заключенной сделке в Единый государственный реестр. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает лицо, чьи права ограничиваются, и лицо, в пользу которого это ограничение устанавливается. Если заключен договор купли-продажи, то возникшее обязательство ограничивает право продавца в пользу покупателя. В момент заключения договора продавец продолжает оставаться собственником, но его право собственности уже ограничено. Вторую сделку по данной квартире он сможет заключить, только расторгнув первую либо предупредив второго покупателя о существовании первой сделки.

Произведенная государственная регистрация сделок подтверждается специальной регистрационной надписью: на договоре представляется штамп: «Произведена государственная регистрация сделки» с указанием даты регистрации, заверенный подписью регистратора и печатью.

При государственной регистрации сделки количество регистрационных действий не зависит от количества экземпляров договора и даже от числа объектов недвижимости, указанных в договоре. Например, если договор купли-продажи представлен на регистрацию

² Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // Российская юстиция, 1997, № 10, с. 16.

в двух экземплярах, то регистрируется одна сделка. Если по договору совершается мена двух квартир, то сделка тоже будет одна (хотя права возникнут у двух лиц на два объекта).

Если по одному договору продается жилой дом и земельный участок – сделка одна, но у одного лица возникнет два права – на дом и на участок.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

ОСОБЕННОСТИ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ

*Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович,
Российский Новый университет, г. Москва,
Тушиев Маирэли Элимханович, Тушиев Арби Элимханович,
Международная академия наук и искусств, г. Москва*

Договорный институт ренты, закрепленный нормами гл. 33 ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права. Известный российский цивилист К. Победоносцев писал: «наше законодательство не имеет особого разряда для договора ренты и не упоминает о нем. Однако, по общему правилу 1528 и 1530 ст. Зак. Гр., возможно и у нас заключение подобного договора...»¹.

Переход России к рыночным отношениям, ниспровергшим принцип недопустимости ростовщичества, предопределил появление в новейшем гражданском законодательстве института договора ренты. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 ГК РФ.

Легальное определение договора ренты дано в п. 1 ст. 583 ГК РФ. 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 ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Сторонами в договоре ренты могут быть любые лица – юридические и физические. Однако закон ограничивает состав получате-

лей ренты: ими могут являться только граждане и некоторые некоммерческие организации, тогда как круг плательщиков ренты законом не ограничен. Важным в регулировании ренты является то, что ГК РФ не содержит существовавшего ранее запрета на заключение договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания с любыми лицами, кроме нетрудоспособных по возрасту или состоянию здоровья.

Договор ренты может предусматривать обязанность выплачивать ренту различными способами, а именно бессрочно, что возможно при постоянной ренте, и в течение жизни получателя ренты при пожизненной ренте. Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Предметом договора ренты являются действия сторон по обмену имущества получателя ренты на предоставление рентных платежей, которые плательщик ренты выплачивает получателю.

При удостоверении договора ренты нотариус обязан проверить, включены ли в его содержание все необходимые положения, а при их отсутствии разъяснить сторонам необходимость внесения в проект договора соответствующих изменений. По сложившейся практике нотариусы сами готовят проект договора ренты, как один из наиболее сложных.

¹ Цит. по: Ем В.С. Договор ренты // Законодательство, 1999, № 5, С. 41.

В договоре должно быть отражено:

- обязательство получателя ренты передать свое имущество за плату или бесплатно в собственность другой стороне;
- обязательство плательщика ренты систематически выплачивать платежи получателю на протяжении времени действия договора;
- размер ренты и обеспечение выплат;
- сроки выплаты рентных платежей;
- условия расторжения договора;
- иные условия.²

Рентные платежи представляют непрерывный рассроченный доход их получателя. В договоре ренты имеет место риск преждевременного его прекращения для обеих сторон. Договор ренты, напоминающий договор мены, отличается от нее тем, что договор мены завершается передачей в собственность имущества каждой из сторон, чего не происходит по договору ренты.

Лицо, передающее в ренту имущество, может не быть ее получателем, если в договоре получателем будет названо другое лицо. По договору ренты может быть не один получатель ее, как и не один плательщик.

По договору постоянной ренты права получателя ренты могут передаваться по наследству, и обязательство выплаты прекращается в случае смерти последнего наследника, не имеющего наследников. По договору пожизненной ренты выплаты прекращаются со смертью получателя ренты.

Выплата рентных платежей в зависимости от характера ренты может быть осуществлена в разных формах, что должно обязательно отражаться в содержании договора, но при любой форме выплат обязательны денежные эквивалент договора. Платежи могут осуществляться предоставлением вещей, деньгами, выполнением работ или оказанием услуг, удовлетворением потребностей получателя ренты в жилище, питании и одежде, уходе за ним, оплате ритуальных услуг.

Плательщик ренты получает имущество в собственность за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается платная передача имущества получателя ренты плательщику ренты, отношения сторон

по передаче и оплате регулируются правилами о купле-продаже; если же имущество передается бесплатно, то применяются нормы о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено ГК РФ и не противоречит существу ренты.

Рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя этого имущества. В случае нарушения договора ренты лицом, приобретшим переданное по ренте имущество, лицо, его передавшее, несет субсидиарную ответственность с лицом, получившим ее, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Следует отметить, что на передачу обремененного рентой имущества новому приобретателю согласие получателя рентных платежей не требуется, кроме отчуждения имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания.

Выплата ренты получателю рентных платежей должна быть обеспечена. Обеспечение происходит разными способами. Так, при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты получает право залога на это имущество, которое он может реализовать в обеспечение обязательства плательщика ренты.

Если объектом ренты являются денежные суммы или иное движимое имущество, то обязательным и существенным условием договора является такое, которое устанавливает обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения обязательства или застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение обязательства или ненадлежащее его исполнение. Таким образом, стороны сами определяют способ обеспечения рентных платежей и фиксируют его в договоре.

Полагаем целесообразным подчеркнуть, что это условие договора ренты специально оговорено законодателем, является существенным и обязательным. В случае невыполнения плательщиком ренты обязанностей по обеспе-

² Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997, № 7, С. 22.

чению рентных выплат, в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по независящим от получателя ренты обстоятельствам, он вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора. Кроме того, за просрочку рентных платежей закон предусматривает уплату процентов. Если в договоре ренты нет положения о размере процентов, взимаемых за просрочку выплаты ренты, то они взимаются в соответствии с общими правилами, предусмотренными ПС РФ.

Постоянная рента представляет собой разновидность ренты, обладает определенными особенностями и главным образом тем, что она бессрочна. Получателем постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации, если это не противоречит целям их деятельности и закону. Граждане — получатели постоянной ренты могут быть любого возраста. Некоммерческая организация может быть получателем ренты только в том случае, если это соответствует целям ее деятельности, указанным в учредительных документах, и требованиям действующего законодательства. Среди таких некоммерческих организаций можно назвать фонды, преследующие социальные, культурные, благотворительные, образовательные и иные общественно полезные цели, которые используют свое имущество для определенных уставом задач.

Права получателя постоянной ренты могут передаваться другим гражданам и некоммерческим организациям путем уступки требования и переходить по наследству. По договору постоянной ренты права получателя могут переходить и в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Передача и переход прав получателя постоянной ренты может осуществляться таким образом, если иное не предусмотрено договором или законом. Однако договором может быть ограничено право передачи прав получателя ренты или вообще запрещено в зависимости от договоренности сторон.

Чаще всего платежи по договору постоянной ренты осуществляются в денежных суммах, размер которых устанавливается сторонами. Законодатель, тем не менее, не ограничивает стороны в выборе форме выплат

постоянной ренты. Договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения определенных работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Денежный эквивалент по договору постоянной ренты не может быть неизменным, он увеличивается пропорционально росту минимального размера оплаты труда, определяемого законом. Если стороны не считают необходимым пропорциональное увеличение рентной платы в связи с изменениями минимального размера оплаты труда, то это их решение должно быть оговорено в договоре в обязательном порядке. По общим правилам выплата рентных платежей по договору постоянной ренты производится по окончании каждого календарного квартала. Стороны вправе установить иную периодичность выплат, что также обязательно должно быть отражено в договоре.

В соответствии с законом постоянная рента бессрочна, однако предусмотрена возможность ее прекращения. Плательщик постоянной ренты может отказаться от дальнейшей ее выплаты посредством ее выкупа. Плательщик ренты не вправе отказаться от договора без выкупа и от права на выкуп ренты. При этом для осуществления прав выкупа плательщик ренты должен не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты, заявить об этом в письменной форме. Следует иметь в виду, что при заключении договора плательщику ренты целесообразно оговорить срок, в течение которого он вправе заявить получателю ренты о намерении выкупить ренту. Закон оговаривает только минимальный срок, применяемый в том случае, если в договоре не указан другой, но стороны могут предусмотреть любой другой длительный срок. Если стороны включили в договор условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, то это условие договора не может быть принято, так как является ничтожным в силу закона. Договор может предусматривать лишь невозможность осуществления этого права при жизни получателя ренты, а также срок, не превышающий тридцати лет с момента зак-

лючения договора, в течение которого плательщик ренты не может осуществить свое право на ее выкуп.

Пожизненная рента — наиболее распространенный вид ренты, встречающийся в практике, и чаще всего он касается передачи квартиры под выплату ренты. В соответствии с ГК РФ получателем ренты может быть гражданин или граждане любого возраста, передавший или передавшие свое имущество под выплату ренты. Договор пожизненной ренты может быть заключен на период жизни гражданина, передающего свое имущество под выплату ренты, или на период жизни иного гражданина, названного тем, кто передает свое имущество под выплату ренты. Следовательно, получателем ренты может быть физическое лицо, не передававшее имущество, а названное собственником передаваемого под выплату ренты имущества. По договору пожизненной ренты могут быть несколько получателей. Если в договоре не оговорены доли каждого из них, то закон признает их равными. В силу различных обстоятельств получатели рентных платежей вправе оговорить в условиях договора неравные доли в получаемой ренте.

По общему правилу, в случае смерти одного из получателей ренты доля умершего в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты. При заключении договора получатели ренты могут предусмотреть иной порядок перехода доли умершего в праве на получение ренты. Обязательство выплаты ренты прекращается со смертью последнего получателя пожизненной ренты. Договор пожизненной ренты в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, считается ничтожным.

В отличие от договора постоянной ренты в договоре пожизненной ренты рента предусматривается как денежная сумма, выплачиваемая получателю периодически в течение его жизни. Следовательно, законодатель строго называет одну форму рентных платежей — денежную. Размер пожизненной ренты устанавливается из расчета ежемесячного платежа и не может быть ниже минимального размера оплаты труда, установленного законом. В соответствии со статьей 318 ГК РФ сумма, вып-

лачиваемая непосредственно на содержание гражданина по договору пожизненного содержания и в других случаях, подлежит пропорциональному увеличению с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда, из чего вытекает, что данное правило применяется и при выплатах по договору пожизненной ренты.

Стороны в договоре пожизненной ренты вправе оговорить сроки выплаты ренты, удобные для получателя и не являющиеся ежемесячными, то есть периодичность выплат может быть установлена по решению сторон, хотя закон предусматривает выплату по окончании каждого календарного месяца.

ГК РФ наделяет получателя пожизненной ренты, в целях защиты своего положения, правом требовать от плательщика расторжения договора и возмещения убытков или выкупа ренты. Такая инициатива может исходить от получателя пожизненной ренты в случае существенных нарушений условий договора плательщиком ренты. Перечня оснований для расторжения или требования получателем ренты ее выкупа закон не называет. Но при заключении договора пожизненной ренты целесообразно их предусмотреть и включить в договор. Выкуп ренты может быть осуществлен по требованию получателя ренты по правилам статьи 549 ГК РФ.

Законодатель предусматривает как вариант расторжения договора пожизненной ренты ее выкуп. Если жилой дом или квартира, равно как и другое имущество, были переданы получателем ренты ее плательщику бесплатно, то получатель ренты может в случае существенных нарушениях условий договора не по его вине потребовать возврата переданного имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. Получатель пожизненной ренты может отказаться от выкупа ренты, выбрав расторжение договора и возмещение убытков.

В соответствии с ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет плательщик пожизненной ренты как его собственник, при этом не имеет значения, получено оно за плату или бесплатно. Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату по-

жизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на тех же условиях, что оговорены договором. Правом требовать изменения условий выплаты по договору пожизненной ренты с возмездной передачей имущества у плательщика ренты при этом не возникает.

Договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой разновидность договора ренты. Его аналогом является предусмотренный ГК РСФСР 1964 г. договор купли-продажи жилья с условием пожизненного содержания продавца. Разница между этими договорами значительна, ныне действующий ГК РФ внес существенные коррективы. В частности, ранее продавцом мог быть только нетрудоспособный гражданин, выплата содержания осуществлялась в счет уплаты покупной, получателем ренты мог быть только сам продавец и т.д., тогда как нормы ГК РФ более четко и иначе регламентируют эти и другие положения.

Договор пожизненного содержания с иждивением предусматривает, что получатель ренты передает принадлежащее ему недвижимое имущество плательщику ренты в собственность. Плательщик ренты в свою очередь обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты или указанного им третьего лица или лиц. Следовательно, сторонами договора могут быть только граждане, причем получателем ренты может быть не только лицо, передавшее имущество, но и указанное им третье лицо, как одно, так и несколько.

Объектом такого договора являются взаимоотношения между плательщиком и получателем ренты по поводу передачи только недвижимого имущества.

Законодатель указывает, что к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено законом.

По договору пожизненного содержания с иждивением на плательщике ренты лежит обязанность предоставить получателю ренты содержание с иждивением. Оно может состоять из обеспечения потребностей в жилище, питании, одежде, в случае необходимости по состоянию здоровья — в уходе. Закон предусмат-

ривает, что такой договор может содержать условие об оплате плательщиком ренты ритуальных услуг, а на практике каждый договор пожизненного содержания с иждивением содержит такое положение. Иначе говоря, при пожизненном содержании с иждивением в качестве ренты получателю обеспечивается удовлетворение в жилье, питании, уходе.

В отличие от пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением имеет больший объем рентных платежей. Он определяет стоимость всего объема содержания с иждивением, то есть стоимость всех потребностей получателя. Стоимость общего объема содержания не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, в месяц. Причем в случае изменения минимального размера оплаты труда законом пропорционально увеличивается объем содержания с иждивением. Периодичность выплат содержания может быть установлена сторонами, но исходя из смысла договора содержание является постоянным. В случае заинтересованности получателя и с учетом его пожеланий предоставление содержания в натуре может быть заменено выплатой в течение жизни гражданина периодических денежных платежей.

В случае возникновения спора между плательщиком и получателем по поводу объема содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, закон отсылает стороны в суд. При рассмотрении об объеме пожизненного содержания с иждивением суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

При удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением нотариус должен разъяснить сторонам порядок реализации плательщиком ренты права отчуждения имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания. ГК РФ устанавливает, что плательщик ренты по данному договору вправе обременять переданное ему в обеспечение пожизненного содержания недвижимое имущество. При этом законодатель не ограничивает способы обременения; ими могут быть продажа, дарение, сдача в залог и др. Важно, что любое обременение может иметь место только с предварительного согласия по-

лучателя ренты. Из этого положения закона следует, что плательщик ренты наделен правами собственника полученной им недвижимости и имеет лишь одно ограничение – обязан получить предварительное согласие. Это требование закон предусматривает в интересах получателя ренты, так как он продолжает проживать в переданном плательщику жилище, пользоваться им. В связи с этим же на плательщика ренты возложена обязанность, содержать переданное ему имущество в надлежащем санитарно-техническом состоянии, принимать необходимые меры к тому, чтобы использование имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания, не повлекло снижения стоимости этого имущества.³

В соответствии со статьей 605 ГК РФ обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается в связи со смертью получателя ренты. Закон предусматривает и иные обстоятельства, при наличии которых может идти речь о прекращении договорных отношений. Так, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты имеет право требовать возврата ему недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания. Получателю ренты предоставлено право, требовать выплаты ему выкупной цены; при этом действуют правила, предусмотренные при выкупе постоянной ренты. Существенным элементом является то, что плательщик ренты при прекращении договора пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты не имеет права требовать компенсации расходов, которые ему пришлось произвести в связи с содержанием получателя ренты.

На практике встречаются случаи, когда умирает плательщик ренты. Последствия этого не предусмотрены законом, и в связи с тем, что такой случай не является основанием для прекращения обязательств по договору, следует полагать, что договор не прекращается, а обязательства переходят к наследникам умершего плательщика ренты, к которым переходит его наследственная масса. В состав наследственного имущества включается и не-

движимое имущество, переданное получателем ренты умершему в собственность в обеспечение пожизненного содержания. Если наследники отказались от принятия наследства или их нет, и недвижимое имущество перешло к государству, то и обязанности по договору пожизненного содержания переходят государству в лице уполномоченных органов.

В случае отказа наследников или уполномоченных государством органов от исполнения обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества, переданного им в обеспечение пожизненного содержания либо выплаты ему покупной цены на установленных ГК РФ условиях.

На основании вышеизложенных норм гражданского законодательства, обобщая практику работы отечественных нотариусов, следует отметить, что нотариусами допускаются следующие ошибки и недочеты при составлении договора пожизненного содержания с иждивением:

1. Предмет договора указан не полностью: отсутствует обязательство плательщика ренты осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты;
2. Отсутствует обязательство получателя ренты передать свое имущество, за плату или бесплатно, плательщику ренты в договорах пожизненного содержания с иждивением;
3. Конкретно не указан жилой дом, в котором сохраняет право проживания получатель ренты;
4. Не определена общая стоимость объема содержания, предоставляемого получателю ренты в расчете на месяц;
5. Обременения и ограничения в пользование не указаны;
6. Не отражены сведения о передаче недвижимости.

На основании вышеизложенного полагаем возможным предложить следующие рекомендации нотариусам:

- внимательно ознакомиться с нормативным материалом и строго соблюдать положения действующего законодательства о ренте и пожизненном содержании с иждивением;
- обратить внимание на ошибки и недо-

³ Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением // Законодательство, 1999, № 8, С. 45.

четы, допущенные при составлении проекта договора пожизненного содержания с иждивением;

- включать в текст договора следующие пункты:

1) об индексации размера ренты соответственно увеличению минимального размера оплаты труда, установленного законом;

2) о возможности или невозможности замены предоставления содержания в натуре выплатой периодических платежей в денежном выражении;

3) о необходимости предварительного согласия получателя ренты при отчуждении, сда-

че в залог и ином обременении недвижимости плательщиком ренты;

4) о приобретении получателем ренты права залога на указанное имущество;

5) о недопустимости снижения стоимости указанного имущества плательщиком;

6) о прекращении обязательства пожизненного содержания смертью получателя ренты;

7) о последствиях случайной гибели или случайного повреждения имущества;

8) о том, что расходы, понесенные плательщиком ренты в связи с содержанием получателя ренты, не компенсируются.⁴

⁴ Информационное письмо Управления юстиции Тверской области «Об обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 1999, №11.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

СИСТЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ В АНГЛИИ, ФРАНЦИИ, ГЕРМАНИИ

*Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Матвеев Павел Геннадьевич,
Российский Новый университет, г. Москва,
Тушиев Арби Элимханович, Тушиев Маирэли Элимханович,
Международная академия наук и искусств, г. Москва*

Английское право оказало огромное влияние на многие правовые системы (в первую очередь – США, Канады, Австралии).

Первый закон о банкротстве был принят в Англии в 1543 году. В нем главными последствиями банкротства для должника были меры уголовной ответственности.

Ныне действует Insolvency Act, принятый в 1986 г. и ориентированный на защиту интересов кредиторов. Традиционно этот закон отличается неструктурированностью и сложностью для системного восприятия.

В английском законодательстве имеются три варианта урегулирования долгов несостоятельного лица (кроме конкурсного производства):

- добровольное соглашение между должником и кредиторами (регулируется общегосударственным законодательством);
- назначением обладателем права «плавающего» обеспечения на все активы специального лица;
- соглашение с использованием голосования по классам, утверждаемое судом и обязывающее участников (фактически замененное процедурой управления должником, испытывающим финансовые затруднения).

Американская система норм банкротства (US Bankruptcy Code) ориентирована на реорганизационные (преимущественно) процедуры. В отношении должника, по его заявлению или по заявлению кредиторов могут быть сразу открыты либо процедура ликвидации, либо реорганизации. Если должник заявляет хода-

тайство об открытии реорганизационной процедуры, он не должен предоставлять доказательства, которые могли бы подтвердить реальность выполнения плана реорганизации. Ключевой элемент – debtor in possession («должник во владении»), т.е. продолжение бизнеса, распоряжение имуществом. Назначение доверительного управляющего – обеспечительная мера и только, если:

- действия должника связаны с мошенничеством, обманом, некомпетентностью, грубой ошибкой;
- назначение доверительного управляющего необходимо в интересах кредиторов и акционеров или имущественной массы должника.

Ныне действующий во Франции Закон 85-98 о восстановлении предприятий и ликвидации их имущества в судебном порядке, а также Закон 85-99 о конкурсных управляющих ликвидаторах и экспертах по определению состояния предприятия формируют систему норм ориентированную на реабилитацию предприятия должника.¹

Концепция французской системы правового регулирования несостоятельности базируется на утверждении, что целями законодательства о несостоятельности являются:

- во-первых, сохранение действующих предприятий;
- во-вторых, сохранение рабочих мест;
- в-третьих, удовлетворение требований кредиторов.

Германская система регулирования несо-

¹ Степанов В.В. Несостоятельность (банкротство) в России, Франции, Англии, Германии. – М: «Статут», 1999, с. 42.

стоятельности, до недавнего времени была представлена двумя законами Konkursordnung – конкурсное производство 1877 г. и Vlergleichsordnung – мировое соглашение 1935 г.). С 1999 г. – вступил в действие единый закон регулирования несостоятельности (Insolvenzordnung).

В германском законодательстве основное внимание уделяется защите имущественных интересов кредиторов, а не судьбе несостоятельного лица. В Insolvenzordnung не оказывается предпочтение деятельности должника по сравнению с продажей действующего пред-

приятия другому субъекту или распродажей активов.

Традиционно в Германии законодательство о несостоятельности рассматривается как ответвление гражданской процедуры принудительного взыскания долга.²

Все дела о несостоятельности начинаются открытием конкурсного производства. Должник отстраняется от руководства предприятием, назначается доверительный (конкурсный) управляющий. Переход к реабилитационной процедуре возможен только при наличии определенного уровня согласия кредиторов.

² Таль Г.К. Направление совершенствования законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Сборник докладов и выступлений на IV международной научно-практической конференции. Современная практика арбитражного управления / Под редакцией Г.К. Таль, Г.Б. Юн, В.В. Григорьев. Санкт-Петербург, 30 июня – 2 июля 2000 г.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

Виртуальный Клуб Юристов

В условиях разнообразия юридических ресурсов в сети Интернет особенно актуальной становится проблема поиска и обобщения нужной информации, находящейся в обновленном состоянии. Каждый, кто занимался поиском правовой информации в Интернет, рано или поздно задумывался о юридическом портале, который не только бы объединял “под рукой” ссылки на все наиболее часто используемые в работе ресурсы, но и позволял бы решать наиболее сложные проблемы, общаясь с коллегами.

Таким порталом является Виртуальный Клуб Юристов – ЮрКлуб, расположенный по адресу **<http://www.yurclub.ru>**. Посетители и члены ЮрКлуба имеют реальную возможность обсудить в конференции с коллегами интересующие вопросы, ознакомиться с широким спектром мнений и найти оптимальное решение.

На сегодняшний день ЮрКлуб объединяет более 4500 членов практически из всех регионов России, стран ближнего и дальнего зарубежья.

Портал так же предлагает широкий набор традиционных сервисов – подборку наиболее часто используемых нормативных актов, аналитические статьи, информацию о новинках рынка правовой литературы, конференции, справочную информацию и многое другое.

Приходите в ЮрКлуб по указанному адресу – Вам будут рады!

ISSN 1729-3650



9 771729 365008