

БУКВА ЗАКОНА

№ 3 / ИЮНЬ / 2015

NOTA LEX

www.mgnp.info

БЕССМЕРТНЫЙ ПОЛК МОСКВА



Нотариусы столицы в День Победы прошли по Красной площади в составе шествия «Бессмертный полк Москва».

Окончание читайте на стр. 3

КОГДА СБЫВАЮТСЯ МЕЧТЫ

Московский нотариусы осуществили мечту духового оркестра Псковского детского дома.

Уже три года в Московской городской нотариальной палате работает специальная благотворительная программа помощи социальным детским учреждениям, расположенным в разных городах страны. Благотворительный десант МГНП высаживался в Можайском социально-реабилитационном центре для несовершеннолетних, в Тверском специализированном доме-ребенка «Теремок» и Владимирском детском доме им. К. Либкнехта. В этом году в кругу друзей московского нотариата оказался Псковский детский дом.

Выбор региона зависит от многих факторов и в первую очередь от экономического благосостояния. Когда в декабре прошлого года Комиссия по социальной защите МГНП предложила поехать в Псков, никто даже не подозревал, что делать добро окажется настолько приятным делом.

Псковский детский дом немногим отличается от других подобных учреждений. Живут в нем дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, от 3 до 18 лет. Здание старое, помещения холодные, на серьезный ремонт средств в бюджете нет, поэтому руководство изыскивает любые возможности утеплить комнаты и создать в них хоть какой-то уют. Не хватает также современного игрового оборудования, спортивного инвентаря.

Прежде всего нотариусы Москвы собрали средства на замену окон и косметический ремонт в актовом зале детского дома, которого учреждение



Директор Детского дома Н.Д. Орлова встречает гостей в отремонтированном зале

добывалось почти два года. Кроме одежды, обуви, игрушек, спортивного инвентаря, книжек, ящики с которыми заполнили весь салон палатского микроавтобуса, купили специальные дидактические столы для малышей. Но изюминкой благотворительной акции стало не это.

Окончание на стр. 4–5

ВСТРЕЧА В МОСКВЕ

В Москве прошло заседание Ассоциации нотариусов европейских метрополий.

Московская городская нотариальная палата впервые принимала коллег по Ассоциации нотариусов европейских метрополий (ANME) на своей территории. Заседание ассоциации было рассчитано на два дня. Нотариусы Берлина, Мадрида, Рима, Парижа, Брюсселя, Женевы, Вены и Москвы на этот раз решили обсудить вопросы наследственного права и сделок с недвижимостью.

Московское заседание вызвало большой интерес среди членов ANME. Европейский нотариат представ-



ляли почти 50 человек. Подготовленные по заданным темам выступления вызвали живую дискуссию, которая способствовала формированию всеобъемлющих итоговых документов.

Сопредседателями заседания выступили президент МГНП Константин Корсик и глава Венской делегации Clemens Fritsch. В своем приветственном слове австриец отметил, что очень рад, что география ANME расширяется и что дебют московской площадки подготовлен на самом высоком организационном уровне. В свою очередь Константин Корсик поблагодарил коллег за то, что они нашли время приехать и пожелал участникам плодотворной работы. Он также отметил, что за два с половиной года членства в ANME положение нотариата в правовой системе России

Нотариальная палата Парижа. Президент Catherine Carely и первый вице-президент Pascal Chassaing



значительно изменилось. В законодательстве закреплён принцип повышенной доказательственной силы нотариального акта, а также принят ряд мер по повышению привлекательности нотариальной формы сделок с недвижимостью, в том числе сокращён срок государственной регистрации прав на недвижимое имущество по нотариально удостоверённым сделкам до одного дня, если документы подаются в регистрирующий орган в электронном виде.

Далее слово взяли нотариусы Парижа, которые на этот раз были ответственными за подготовку содержательной части заседания. Нотариус Isabelle Farabolini

Нотариальная палата Берлина. Вице-президент Eis Julia Heike (слева)



представила участникам обзор законодательства разных стран, регулирующего права супругов при наследовании имущества. Она подчеркнула, что даже в схожих правовых системах европейских государств много национальных особенностей, которые затрудняют процесс оформления наследства при наличии международного аспекта. В разных странах в зависимости от исторических и культурных традиций существуют различные режимы управления имуществом и наследования, которые оказывают существенное влияние на права супругов. К примеру, в Италии переживший супруг является полноправным собственником всего имущества, а в Испании существует обязательная доля для других родственников. Однако мадам Farabolini отметила, что в последнее время в законодательстве все больше проявляется тенденция расширения прав пережившего супруга за счёт родственников по восходящей и боковой линиям. В частности, во Франции переживший супруг вне зависимости от того, собственник он или нет, сохраняет право проживания в доме, в котором жила семья.

Либерализм в семейных отношениях ещё больше усложнил процесс оформления наследства. Гражданские супруги имеют равные права в законодательстве большинства европейских стран, а в ряде государств законный статус обрели однополые браки, что заставляет нотариусов корректировать правоприменительную практику в вопросах наследования.

О правах супругов в контексте российского законодательства коллегам рассказал член Правления МГНП Илья Радченко. Он отметил, что в России вопросы наследования регулируются Гражданским и Семейным кодексами. Брачный договор – явление не распространённое, поэтому оформление наследства происходит или по закону, или по завещаниям. Имущество, нажитое в браке, считается общим, кроме личных вещей, к которым не относятся предметы роскоши. Особенностью российского законодательства считается необходимость согласия супруга на осуществление другим супругом операций с имуществом, подлежащим государственной регистрации.

Тему правовых основ отчуждения недвижимого имущества коллегам представил французский нотариус Пьер Таррад. После короткого вступительного слова он

предложил участникам осветить некоторые особенности национальных систем регулирования рынка недвижимости. Выяснилось, что в Испании размер налога на переход права собственности определяется решением региональных властей. В Австрии функционирует государственный банк, который обеспечивает обязательства по сделкам и даже может выступить кредитором. Нотариус при удостоверении сделки пользуется услугами данного банка, открывая в нём счета по каждому нотариальному действию, но не на собственное имя, а на имя своего клиента. В Швейцарии человек, достигший пенсионного возраста, может потратить половину пенсионных накоплений, сделанных, в том числе, за счёт государства, на недвижимость.

Затем господин Таррад провёл своего рода блиц-опрос для делегаций, а также попросил схематично изобразить все стадии прохождения сделки с недвижимым имуществом. Из ответов была составлена сводная таблица, которая поможет лучше ориентироваться в законодательствах других стран.

В процессе обмена мнениями европейских коллег особенно интересовало положение дел в Российской Федерации. Участники заседания констатировали, что только в двух странах из восьми, в том числе, в России, участие нотариуса в сделке с недвижимостью не является обязательным. Такое положение дел не может не сказаться на безопасности сделки и защите прав собственника.

Однако московские нотариусы отметили заметный позитивный сдвиг в отношении государства и общества к институту нотариата, произошедший за последние два года. Кроме ряда мер по повышению привлекательности нотариальной формы сделок и закрепления в законодательстве принципа повышенной доказательственной силы нотариального акта, законодатель существенно расширил полномочия нотариата в корпоративной сфере, что, по оценкам экспертов, защитит хозяйствующие субъекты от посягательств рейдеров. Константин Корсик выразил надежду, что путем дальнейшего конструктивного диалога нотариусам удастся убедить законодателя в более эффективном использовании потенциала нотариата в регулировании гражданских правоотношений и, прежде всего, в сфере купли-продажи недвижимости.



ANME существует с 1995 года и ставит своей задачей содействовать унификации норм права в условиях активных интеграционных процессов на европейском континенте. Организация объединяет нотариальные палаты таких городов Европы, как Парижа, Брюсселя, Мадрида, Берлина, Вены, Рима, Женевы. МГНП стала восьмым по счёту членом ANME 10 ноября 2012 г.

БЕССМЕРТНЫЙ ПОЛК МОСКВА



Акция, начало которой было положено несколько лет назад в Томске, в год 70-летия Победы приняла грандиозный размах. По последним данным, в целом по России в шествии участвовали 12 миллионов человек, в Москве – пол-миллиона. Вместе со всеми с портретом своего отца прошел и Президент РФ В.В. Путин.

Делегация Московской городской нотариальной палаты, в которую вошли нотариусы, сотрудники нотариальных контор и управления делами палаты, члены их семей, насчитывала более 40 человек. Специально для шествия был изготовлен транспарант со словами благодарности ветеранам от нотариусов Москвы. И, конечно, каждый участник принес фотографию своего ветерана, чтобы они, победители фашизма, смогли в этот великий праздник пройти по Красной площади вместе с детьми и внуками.

Вот только некоторые из них.

Отец вице-президента МГНП С.А. Никифоровой, Александр Петрович Александров, всю войну прошел в диверсионных рейдах по тылам врага, вернулся с фронта старшим лейтенантом и всю жизнь прослужил в органах МВД.



Дед нотариуса И.Ю. Пархомчук, Василий Михайлович, пропал без вести в Уманском котле в начале войны, его жену с малолетними детьми фашисты выгнали из дома. Они выжили вопреки всему. Отец Инны Юрьевны, ставший судьей Верховного суда, всегда мечтал отметить День Победы со своим отцом, и вот в 70-ю годовщину праздника пусть символически, но это получилось.

Дед нотариуса И.Б. Алешковой, Павел Кузьмич Левченков, участвовал в боях на Ленинградском и 1-м Белорусском фронтах, победу встретил в Кенигсберге. А после войны трудился шахтером в Тульской области.

Отец нотариуса С.М. Елина, Михаил Иванович, ушел на фронт со школьной скамьи, сначала служил в войсках противовоздушной обороны, затем отучился в артиллерийском училище и до самой победы воевал в артиллерии. Война определила его дальнейшую судьбу: он стал кадровым офицером.

Дед нотариуса Л.А. Тарасовой, Василий Васильевич Акимов, портрет которого на шествии нес его правнук Дмитрий, несмотря на бронь, ушел на фронт добровольцем в первые дни войны. Семья получила от него только два письма, дальнейшая его судьба неизвестна.

Дед нотариуса Н.В. Покровской, Валентин Терентьевич Жилин, был старшим врачом артиллерийского полка на западном фронте. В 1941 году под танковым натиском противника он обеспечил эвакуацию раненых, личного состава медицинской роты и имущества. Сам был ранен осколком снаряда, но задачу выполнил.

Дед нотариуса В.В. Сугрובה, тоже призванный в начале войны, попал в плен. Избежать смерти ему, каменщику по профессии, видимо, помогло то, что на оккупированных территориях требовались рабочие руки. Домой он вернулся только в 1949 году.

Бабушка управляющей делами палаты И.В. Матвеевой, Ганна Остаповна Лядовская, с 16 лет выхаживала раненых в Сочинском военном госпитале, ныне санаторий им. М. Фрунзе. Там и познакомилась со своим будущим мужем, командиром танкового батальона Михаилом Игнатьевичем Обидиным, который лечился от тяжелого ранения, полученного на Курской дуге. После войны Михаил Игнатьевич приехал за своей Ганной и увез ее к себе на родину в Саратовскую область.



Отец нотариуса Л.Н. Гудковой, Наяд Халилович Шаммасов, ушел на фронт в 18 лет. В должности командира пулеметного взвода освобождал Белоруссию и Польшу, войну завершил в Кенигсберге. В мирное время окончил нефтяной институт и добывал «черное золото» не только в России, но и в братских странах.

Небывалая атмосфера праздника царила во время шествия в центре Москвы. Победное «Ура!», песни военных лет, счастливые улыбки, слезы радости, благодарные объятия. Ветеранам, участвовавшим в шествии, да и просто людям в военной форме прохожие дарили цветы и подарки. Акция приняла интернациональный характер: вместе с потомками советских воинов шли представители Франции, Польши, Сербии. Они тоже несли портреты своих ветеранов и были слегка «пьяные» от невиданного всеобщего ликования.

Людская река на Тверской не убывала вплоть до 19 часов. Выйдя от Белорусского вокзала около трех часов дня, делегация МГНП прошла по Красной площади лишь в шесть вечера. Особенно трогательным моментом шествия стал знаменитый голос Юрия Левитана с объявлением от 22 июня 1941 года, прозвучавший из репродукторов на подступах к Манежной площади. Гудящая толпа разом смолкла, каждый задумался о своем. Следом шла песня «От героев былых времен» со словами «нет на свете семьи такой, где б не памятен был свой герой», и на Красную площадь люди входили уже с совершенно другим чувством – светлой грусти и бесконечной благодарности солдатам Победы! 



ПОЗДРАВЛЯЕМ КОЛЛЕГ!

В июне-июле 2015 года свой юбилей отмечают наши коллеги – нотариусы Москвы: Ангелина Валентиновна Корнеева, Наталья Петровна Шиндина, Тамара Станиславовна Баханович, Ирина Вячеславовна Миронова, Галина Степановна Германова, Валентина Ивановна Мельникова, Ирина Васильевна Полякова, Елена Викторовна Олефиренко, Наталья Николаевна Деревянко, Наталья Валерьевна Семенцова, Арина Владимировна Антонова, Татьяна Владимировна Соболевская, Наталия Викторовна Топольцева, Николай Николаевич Миллер.

Окончание. Начало на стр. 1

КОГДА СБЫВАЮТСЯ МЕЧТЫ



Несмотря на недостаток средств, детский дом обладает настоящим сокровищем – у них есть свой духовой оркестр «Геликон», руководит которым заслуженный деятель культуры, почетный гражданин Пскова Александр Петрович Роор. Оркестр является лауреатом многочисленных фестивалей и конкурсов, имеет звание «Образцовый детский коллектив». Его музыканты продолжают свое дальнейшее образование, в том числе на консерваторском уровне, и без труда находят себе работу во взрослых коллективах. Есть среди них звезды, которые в обычной жизни имеют диагноз «отсталость в развитии». Отбор музыкантов для оркестра не зависит от одаренности, хочешь значит принят. В дальнейшем, конечно, все зависит от упорства, желания учиться, но первоначальных отказов нет, а условие у руководителя одно – не подводить коллектив, потому что с теми, на кого нельзя положиться, оркестра не бывает.

Узнав о «Геликоне», нотариусы решили сделать ему отдельный подарок – валторну профессионального уровня, в которой оркестр очень нуждался. Но, прибыв на место, московские гости были вынуждены скорректировать свои планы.

На псковскую землю делегацию МГНП с большим комфортом доставил фирменный поезд. На вокзале гостей встречали коллеги из Нотариальной палаты Псковской области во главе с президентом В.К. Николаевой, которые оказали помощь в организации благотворительной акции. Устроившись в гостинице, нотариусы отправились в Детский дом. В уютном дворике учреждения выгрузили подарки и вместе с директором Натальей Дмитриевной Орловой отправились на экскурсию. В это время в доме находились только малыши, старшие воспитанники были на занятиях в школе. Наталья Дмитриевна рассказала нотариусам о буднях и праздниках учреждения, показала помещения. В младшей группе дошколята смотрели мультфильм про Машу и медведя, и взрослые не стали их отвлекать от этого интересного занятия. В актовом зале зеркальным блеском сверкали новые окна. В оркестровой комнате в окружении инструментов, всевозможных наград и фотографий их встречал Александр Петрович Роор. Общительный, интересный, до глубины души преданный своему делу, он готов был часами рассказывать об оркестре, музыкантах, их успехах и характерах. К концу встречи нотариусы были уже немного влю-

блены в этого человека, Учителя с большой буквы, настоящего наставника для детей, лишенных родительской заботы.

В разговоре с ним случайно выяснилось, что фортепьяно в детском доме старое, требует постоянной настройки, поэтому обслуживание его выливается в копеечку, а мечта оркестра – со-

временное электронное пианино. Москвичи не смогли это выслушать равнодушно. Тут же было предложено собрать дополнительные средства и детскую мечту осуществить. В перерыве между походом в музей и обедом нашли магазин, торгующий музыкальными инструментами и к вечернему концерту, который дети запланировали для гостей, сюрприз был готов.

К пяти часам вечера музыканты собрались в концертном зале гостиницы «Двор Подзноева» и порадовали гостей своими любимыми произведениями из классики и популярными современными мелодиями.

После финальных аплодисментов вице-президент МГНП С.А. Никифорова выразила всеобщее восхищение оркестром и вручила А.П. Роору запланированную валторну. Но праздник добра к удивлению юных музыкантов и их худрука продолжился. С электронного пианино сняли завесу и предложили клавишнику оркестра на нем сыграть. После того, как все услышали великолепный звук инструмента, московские нотариусы объявили, что это еще один их подарок «Геликону», который, они надеются, поможет добиться коллективу еще больших успехов. Оживление и восторг, которые после этого царили в зале, нельзя передать словами. Прощались со слезами на глазах, но, как уже решили нотариусы, расставание не будет долгим.





В рамках благотворительной акции также была организована выставка-аукцион картин художников Пскова и работ детей с особенностями развития, часть средств от продажи которых должна пойти на благотворительные цели. Московским гостям очень понравились яркие творения детей в технике «батик», и они приобрели их на память о своей поездке в Псков.



На этом благотворительный десант московских нотариусов не закончился. На следующий день они отправились в город Печоры, чтобы передать районному Социально-реабилитационному центру для несовершеннолетних, который находится под патронатом Свято-Успенского Псковско-Печерского монастыря, одежду



и обувь, игрушки, спортивный инвентарь, книжки, собранные нотариусами Москвы. Работники центра были приятно удивлены количеством подарков, по их словам, столько им еще никто не привозил. Нотариусы передают слова благодарности наместнику монастыря архимандриту Тихону за помощь в организации акции.

Поездка в Псковскую область предусматривала и широкую культурную программу. Нотариусы побывали в знаменитых пещерах Псковско-Печерского монастыря, увидели древнюю крепость города Изборск, познакомились с достопримечательностями Пскова. В завершение своего визита на псковскую землю в год 70-летия Победы нотариусы Москвы со своими коллегами из Нотариальной палаты Псковской области почтили память павших в годы Великой Отечественной войны, возложив цветы к Вечному огню.



В ЗАЩИТУ ЖИЗНИ

В мае Московская городская нотариальная палата провела традиционный субботник по благоустройству парка Центра детской гематологии, онкологии и иммунологии имени Дмитрия Рогачева.

Шефство над территорией больницы московские нотариусы ведут уже четвертый год в рамках общероссийской благотворительной акции «Нотариат в помощь детям».

Сотрудничество с центром началось, в том числе, с помощью Благотворительного фонда «Подари жизнь». По словам президента Московской городской нотариальной палаты К.А. Корсика, когда встал вопрос, на что московские нотариусы направят благотворительные средства, выяснилось, что на юго-западе столицы построена современная клиника с прекрасным медицинским оборудованием, в которой работают высококласные специалисты, но вокруг этого прекрасного медицинского учреждения находится пустырь, на обустройство которого денег нет. «Мы решились взяться за этот проект, ведь красивый парк важен не только для больницы, но и для всех москвичей, и Фонд «Подари жизнь» помог нам тогда в организации акции. Мы надеемся, что красота, которая здесь создается руками нотариусов, поможет маленьким пациентам и их родителям бороться за выздоровление», – отметил К.А. Корсик.



Первый субботник состоялся в 2012 году и был приурочен ко Дню нотариата, который отмечается 27 апреля. «Когда мы сюда приехали, – вспоминает вице-президент МГНП С.А. Никифорова, – это место больше напоминало строительную площадку. Первыми здесь нашими усилиями обосновались пихты. Потом в общении с сотрудниками центра мы узнали, что многие дети, заболевшие в раннем детстве, даже не видели, как цветут живые цветы. Поэтому в тот же год мы провели еще один субботник и посадили несколько сот розовых кустов». В другие годы свое место в парковой композиции заняли ели, дубы, липа, клен, рябина, сирень, туя.



В этом году парк пополнился голубыми елями, рябиной, кустами можжевельника и цветочными растениями: розами, астрами, бадами, пионами. Нотариусы, сотрудники нотариальных контор и палаты трудились более трех часов. Сажены заняли свои места на аллеях и клумбах, теперь их рост и развитие зависят от правильного ухода и забот садовников центра.



НОВЕЛЛЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ПРАВА

С 1 июня 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 8.03.2015 г. № 42-ФЗ, который внес существенные изменения в раздел III Гражданского кодекса РФ «Общие положения обязательственного права». «Буква закона» публикует фрагмент лекции на эту тему заместителя председателя Совета Исследовательского центра частного права при Президенте РФ, д.ю.н., профессора Л.Ю. Михеевой, проведенной для нотариусов Москвы 13 апреля этого года.

«В этом законе, который относится к очередному блоку модернизации кодекса, законодатель последовательно проводит в жизнь основные идеи, заложенные им на первых этапах реформы: принцип добросовестности, презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений, защита слабой стороны в правоотношении, бóльшая свобода усмотрения сторон гражданского правоотношения и уже хорошо известные правоприменителю прочие идеи.

Следует отметить, что законодатель ненадолго отложил введение в действие этого закона, который был принят в марте и дал всем нам несколько месяцев для того, чтобы у каждого была возможность вникнуть в новое регулирование, подготовиться к его введению в действие и, возможно, изменить свою практику, в том числе шаблоны, документы, которые используются в правоприменении.

Большое значение имеют и переходные положения закона, в соответствии с которыми новое регулирование применяется к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу этого закона. Это давно известное всем правило, согласно которому у всех новелл обратной силы нет. Самый простой вывод из него – новый закон будет применяться к договорам, к обязательствам, возникающим с 1 июня 2015 года и позже. Предположим, клиенты обращаются к нотариусу 1 июня 2015 года с просьбой об удостоверении сделки, и, разумеется, нотариусу уже необходимо посмотреть нормы обновленного кодекса для того, чтобы понять, можно ли удостоверить то волеизъявление, которое хотят удостоверить клиенты.

Кроме того, в этом законе также написано, что новые нормы ГК применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после дня вступления в силу настоящего закона, но по правоотношениям, возникшим ранее. Как следует это понимать? В случае, если сделка была совершена до 1 июня, но какая-то конкретная обязанность по этой сделке возникнет после 1 июня или какое-то конкретное право возникнет после 1 июня 2015 года, для разрешения спора по этой обязанности или по этому праву будет применен новый ГК. Если, предположим, заключена до 1 июня сделка, по которой предполагается оплата частями, и часть платежа должна быть произведена в мае, часть – в июне, часть – в августе, то просрочка, допущенная в мае, будет влечь за собой одну ответственность, и проценты будут определяться в одном порядке, а просрочка, допущенная в июне, будет влечь за собой другую ответственность, и проценты по ней будут определяться несколько иначе.

Уже даже по оглавлению обновленного Кодекса Вы можете видеть, что новелл очень много – появляются новые статьи, например, “Альтернативное обязательство”, “Факультативное обязательство”, “Защита прав кредиторов по обязательству”, “Соглашение кредиторов”, “Проценты по денежному обязательству”, очень интересная статья “Обусловленное исполнение обязательства” и другие. Появились новые нормы, которые собраны в целые параграфы, например, параграф “Обеспечительный платеж”, без которого теперь в практике оборота



жилой недвижимости уж точно не обойтись. Даже перечисление новых статей, появившихся в ГК, говорит о том, что Федеральный закон № 42-ФЗ – это большой и сложный закон. Его нужно прочитывать от начала и до конца, при этом недостаточно лишь послушать лектора. И лучше всего сразу читать Гражданский кодекс в обновленной редакции, чтобы у Вас складывалось системное впечатление о том, какие задачи законодатель хотел решить в рамках реформы.

Одна из его задач – расширение понятия обязательства. Теперь с полной уверенностью стороны смогут в суде утверждать, что под обязательством в случае заключения договора понимается не только период с момента его заключения до момента прекращения. Под обязательством еще понимаются “преддоговорные” и “постдоговорные” правоотношения. Об этом сказано в законодательстве с помощью достаточно общей формулировки. В пункте 3 статьи 307 ГК указывается, что стороны обязательства обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения целей обязательства, а также предоставлять друг другу необходимую информацию. Всё это они должны делать честно, порядочно и предупредительно по отношению друг к другу, обратите внимание, “при установлении обязательства, исполнении обязательства и после прекращения обязательства”.

Следовательно, честным образом мы все должны вести себя на трех стадиях правоотношения: до заключения договора, во время исполнения договора и после прекращения договора. Это может иметь важное практическое значение с той точки зрения, уважаемые коллеги, что за недобросовестное поведение теперь введена юридическая ответственность.

Поэтому мне кажется, что весьма позитивное для гражданского оборота значение будет иметь новая статья 431.2 ГК, которая называется «Заверение об обстоятельствах». Правила, содержащиеся в ней, фактически следуют из других норм действующего ГК, прежде всего из статей 1 и 10 ГК, и состоят во взыскании убытков за ложь, то есть за явно недобросовестное поведение.

Прежде всего надо отметить, что заверения сторон могут включаться непосредственно в докумен-

ты, выражающие содержание сделок, но могут и оформляться отдельными документами, при этом стороны обязательства, на мой взгляд, будут заинтересованы в нотариальном удостоверении таких заверений.

Сторона, которая дала другой стороне недостоверное заверение об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, для его исполнения, прекращения, обязана возместить другой стороне убытки или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Это означает, что сторона, которая сообщает другой стороне ложную информацию, подвергается риску взыскания с нее как минимум убытков. Причем убытки можно взыскивать с такого лица безотносительно к тому, был заключен ли договор. Например, если Вас обманывает продавец, Вы можете вовремя распознать этот обман и не заключать с ним сделку, но за свой обман он должен Вам заплатить. Если Вы вовремя не распознали обман и “вышли на сделку”, то ее можно признать действительной как заключенную под влиянием обмана на основании статьи 179 ГК, однако дополнительно к этому Вы можете взыскать с такого продавца убытки. Третий вариант – Вы можете решить не оспаривать эту сделку, но в какой-то момент примете решение отказаться от нее. В таком случае Вы опять-таки имеете право на возмещение убытков, потому что при заключении сделки Вам были даны недостоверные заверения.

Как я уже сказала, кроме убытков в таких случаях можно взыскивать неустойку, предусмотренную договором. Это очень интересная возможность, которую будут использовать “продвинутые” стороны обязательств, до основного договора заключившие между собой соглашение о порядке ведения переговоров. Благодаря новым нормам ГК с 1 июня в юридическом обиходе появится это понятие – соглашение о порядке ведения переговоров. Оно не требует нотариальной формы, может заключаться как в устной, так и в письменной форме, а поскольку оно не является предварительным договором, постольку не требует соблюдения формы основного договора. Именно в таком соглашении его стороны (как правило, предприниматели, которые уже давно пытаются такие соглашения заключать) будут предусматривать правило о том, кто из них и сколько должен заплатить за ложь.

Теперь к вопросу о том, что понимает законодатель под недостоверными заверениями. В качестве примеров в этой статье приводятся заверения, относящиеся к предмету договора, к полномочиям на заключение, к соответствию договора применимому праву, к наличию необходимых лицензий, разрешений, к финансовому состоянию, могут быть и заверения, относящиеся к третьему лицу.

Прежде всего, это не закрытый перечень информации, которую одна сторона сообщает другой в порядке дачи заверений. Значит, заверять друг друга можно о чем угодно. Важно, что тот, кто такое заявление дает, должен осознавать последствия, предусмотренные статьей 431.2 ГК, то есть понимать, что за ложность этого заверения он заплатит.

Поэтому, например, использованная законодателем фраза “обстоятельства, относящиеся к третье-

му лицу”, будет иметь огромное значение для рядовой сделки по отчуждению имущества, которое, может быть, является совместной собственностью. Вспомним случаи, когда в реестре прав на недвижимое имущество учтен только один собственник – физическое лицо, а сведений о браке такого лица мы обнаружить не можем. Что в такой ситуации может сделать покупатель? Он может затребовать от продавца заверение об информации, имеющей значение для заключения договора, то есть о возможных притязаниях третьих лиц в отношении предмета сделки. И если продавец скажет (напишет), что третьи лица не имеют отношения к продаваемому предмету и не имеют прав или притязаний в отношении него, то он возьмет на себя все риски, связанные с выдачей такого заверения.

Вы знаете, что в Государственной Думе находится на рассмотрении проект нового закона о государственной регистрации недвижимости. Продолжается бурное обсуждение вопроса о том, какую роль будет играть государственный реестр в обороте недвижимости. Хочется надеяться, что законодатель в скором времени закрепит в ГК правило о том, что для совершения сделки с недвижимостью достаточно ознакомиться только с государственным реестром прав на недвижимое имущество.

Давайте теперь сложим два момента. С одной стороны, будет достаточно ознакомиться только с реестром, потому что в нем содержится правда и только правда. С другой стороны, относительно не указанных в реестре сведений можно попросить заверение у продавца, и продавец возьмет на себя риск невыгодных последствий того, что эти заверения оказались ложными.

Эти два положения очень тесно увязаны с тем, что в соответствии со статьей 10 ГК добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается, презюмируется. Мы с Вами должны исходить из того, что продавец сказал нам правду и поведал всё, что нужно было знать для совершения этой сделки.

Завершая обзор этой небольшой, но весьма значимой новеллы, хочу сказать, что в ГК не введена обязательная нотариальная форма заверения, не введено даже требование о его письменной форме. Из чего, естественно, на практике делается вывод, что компания А может дать компании Б заверение даже в устной форме. Директор Петров сказал директору Иванову: “У нашей компании долгов нет, все чисто, заключайте с нами сделку”. Разумеется, такое заверение станет предметом судебных разбирательств.

К тому, что законодатель решил, что обязательство начинается ранее заключения договора, то есть может быть договорным, – имеет отношение и статья 434.1 ГК “Переговоры о заключении договора”. В ней говорится в принципе о том же самом – еще до заключения сделки ее стороны должны вести себя добросовестно и не должны лгать друг другу.

К недобросовестным действиям при ведении переговоров относится, в том числе, предоставление стороне неполной или недостоверной информации. При этом к предоставлению неполной или недостоверной информации относится внимание, умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны были быть доведены до сведения другой стороны.

В этой статье законодатель продолжает развивать ту же идею, которую он заложил в статье 179 ГК, где в 2013 году было закреплено правило о том, что обманом считается намеренное умолчание стороны о тех обстоятельствах, которые она должна была по характеру сделки разъяснить своему контрагенту.

Иными словами, коллеги, всё, что продавец оставил “внутри себя” и не рассказал покупателю, всё это может привести к его ответственности, всё это означает его недобросовестность.

Однако, подчеркиваю, такая ситуация не означает недобросовестности покупателя, поскольку покупатель должен всего лишь дожидаться, когда ему расскажут обо всех относящихся к сделке обстоятельствах – обо всей подоплеке, касающейся доли в ООО или недвижимости либо иного какого-то объекта. Последняя мысль действительно очень важна, она должна быть оценена в системной связи с озвученными выше положениями».



НОВОСТИ

К 70 - ЛЕТИЮ ПОБЕДЫ!

Накануне Дня Победы палата оказала помощь Московскому городскому совету ветеранов, которым много лет руководит дважды Герой Социалистического Труда В.И. Долгих.

28 апреля в Зале церковных соборов храма Христа Спасителя состоялся торжественный вечер для членов совета. Виновников торжества поздравили творческие коллективы Москвы, а главным событием праздника стало выступление Академического ансамбля песни и пляски Российской армии им. А.В. Александрова.

После концерта ветеранам вручили подарки, приобретение которых профинансировала Московская городская нотариальная палата.



В конце апреля московские нотариусы совместно с коллегами из Севастополя совершили совместную акцию – пеший переход по побережью Черного моря по местам боев времен Великой Отечественной войны.

Маршрут пролегал от поселка Резервное до города Балаклава и составил в общей сложности 15 километров. На переход ушел почти целый день. Хватило времени и полюбоваться окрестностями, и спеть любимые песни военных лет, и обсудить с коллегами различные профессиональные темы.

В Балаклаве москвичи посетили музей-ангар подводных лодок и отправились на мыс Фиолент, где расположен монастырь Святого Георгия, а затем посетили древний Херсонес.



Основная программа акции была рассчитана на 27 апреля, когда нотариусы России празднуют свой профессиональный праздник. В этот день представители нотариальных палат двух городов-героев во главе с президентом НПС О.Н. Каленкович и вице-президентом МГНП С.А. Никифоровой возложили венки к Вечному огню и мемориалу на легендарной Сапун-горе.

Торжественная часть была дополнена экскурсионной программой по Севастополю и посещением двух нотариальных

контор. Столичные нотариусы увидели работу своих коллег воочию и во время общения обсудили множество профессиональных тем.

Московская городская нотариальная палата профинансировала благоустройство мемориального комплекса «Скорбящая мать» в Северном Медведково.

К праздничным мероприятиям в честь 70-летия Победы памятник предстал в обновленном виде: бетонное ограждение облицовано серым гранитом, а на стеле засияли золотом слова: «Вечная память павшим за Отчизну на полях сражений».

6 мая у мемориального комплекса прошел торжественный митинг. Память павших в Великой Отечественной войне пришли почтить руководство районной управы, муниципальные депутаты, ветераны ВОВ, учащиеся окрестных школ и воспитанники детских дошкольных учреждений. В мероприятии принял участие и член Правления Московской городской нотариальной палаты С.А. Цветков.

На будущий год палата планирует продолжить шефство над мемориальным комплексом.



В Московской городской нотариальной палате открыта фотовыставка «Наша Победа»

На выставке представлены фотографии ветеранов войны 40–50-х годов, документов военного и послевоенного времени. Все фотографии представлены нотариусами Москвы из личных архивов. Посмотреть экспозицию можно на втором этаже палаты.

По решению Правления работа фотовыставки продлена до конца года. Экспозиция будет постоянно обновляться, поэтому при наличии в семейных архивах фотографий 40–50 годов, связанных с ветеранами, военной тематикой, документов военных лет просим предоставить их в пресс-центр МГНП для участия в выставке.



НОТАРИАТ В ЛИЦАХ

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ НОТАРИУС СССР»

Маргарита Давидовна Горбачева в молодости очень хотела стать следователем. Но сначала помешало замужество, потом маленькие дети, позже она поняла, что жизнью уготован для нее другой путь, и, с мудростью это приняв, пришла в нотариат и никогда об этом не жалела. Здесь нашлось применение и ее профессиональным знаниям, и дотошной скрупулезности, и честности, и деловой хватке, а спокойная, доброжелательная манера общения, материнское отношение к окружающим ее людям располагали к ней навсегда и сотрудников, и клиентов.

Сегодня за плечами Маргариты Давидовны долгая, полная интересных встреч жизнь. В прошлом году она перешагнула 90-летний рубеж, но не утратила ни чистоты своих глаз, ни ясности ума, ни великолепной памяти. Она без труда называет даты, имена даже, казалось бы, случайных в ее жизни людей, обстоятельства тех или иных нотариальных действий. Не зря к ней в 5-ю МГНК шли первые звезды больших и малых театров, писатели и поэты и другие советские знаменитости.

С мужем Виктором Андреевичем, инвалидом Великой Отечественной войны, всю жизнь проработавшим народным судьей, они вместе учились в Московском юридическом институте. Поженились они в 1947 году и прожили душа в душу 67 лет. Маргарита Давидовна и сама ветеран войны.

Маргарита узнала, что такое война в самый ее первый день. 18 июня 1941 года, окончив 9-й класс, она приехала в Киев к бабушке с дедушкой на каникулы. Жили они в районе ТЭЦ, и фашисты бомбили этот участок усиленно. Выехать из города стало невозможно, на железной дороге требовался спецпропуск. Через неделю ночью дядя и тетя повели племянницу-москвичку пешком по рельсам и где-то на загородной станции договорились и посадили ее на поезд, который вывозил женщин и детей. Вместо четырех дней до Москвы они добирались почти две недели.

Сразу по приезду она устроилась копировщицей на завод Наркомсредмаша, где мама заведовала медицинским пунктом. В сентябре 1941 года Маргарита вместе с одноклассниками была мобилизована на трудовой фронт и копала картошку под Бронницами прямо под носом подступающего к столице фашиста. Там от тяжелых корзин девушка надорвала спину, и ее в сопровождении учителя отправили в Москву, где уже царил паника – жгли архивы, полным ходом шла эвакуация. Мама добились, чтобы дочь отправили в тыл, в Барнаул, куда ранее уехали украинские родственники, а сама осталась. Отец ушел добровольцем на фронт в первые дни войны.

В эвакуации она попыталась продолжить учебу, но за два месяца безнадежно отстала и решила пропустить год. Устроилась работать фасовщицей на табачную фабрику. Через год снова пошла в школу и окончила ее без единой четверки. В то время отличникам давалось право поступать в любой вуз без экзаменов, и она отправила свои документы в Московский авиационный институт. Пришел вызов, и власти Барнаула выписали ей пропуск на проезд в Москву. Так она вернулась домой. Но авиации не

суждено было войти в ее жизнь. Подружка переманила ее в юридический.

Свою трудовую карьеру Маргарита Давидовна начала в 1955 году, когда сыновья достигли одного школьного, другой садовского возраста. Пришла в Управление юстиции Мосгорисполкома. Сначала заменяла помощника нотариуса, потом заведовала канцелярией. Начальником управления в то время был Николай Андреевич Гаврилин, человек мудрый, о котором многие нотариусы до сих пор вспоминают с огромной теплотой. Он разглядел в молодом юристе большую перспективу и стал направлять ее для работы в группе, которая занималась обобщениями дел, рассматриваемых судами.

В 1956 году в Москве открылось еще несколько нотариальных контор, и Маргариту Давидовну назначили нотариусом МГНК № 41. В штате она была в единственном числе и трудилась и за помощника, и за секретаря, и за курьера. Первым серьезным



нотариальным действием, которое она совершила за своей печатью, был договор дарения автомобиля. Сделала она его без сучка и задоринки, клиенты остались довольны. Приходит вечером Маргарита Давидовна домой, гордая, рассказывает все мужу, показывает работу. Виктор Андреевич, бывший уже судьей Московского городского суда, похвалил ее, но взглянул на тариф и ахнул: «Ты что два рубля с них взяла? Надо же двадцать». Маргарита Давидовна расстроилась, жила молодая семья небогато, а тут такая ошибка! Но на следующий день позвонила клиентам, объяснила ситуацию, и те без разговоров отдали положенные деньги.

В этом же году начали укрупнять столичные районы, а с ними вместе и конторы, так она попала в МГНК № 5 под начало Янины Витольдовны Ружницкой, с которой на многие годы они сделали очень близкими людьми. Контора располагалась возле метро Пушкинская, на достаточно бойком месте, и часто клиенты обращались с весьма интересными вопросами: дарили имущество, меняли его, завещали. Однажды Маргарите Давидовне пришлось составлять договор дарения гардероба, который к тому же через некоторое время пришлось признавать неисполненным, потому что хозяин не спешил расставаться с дорогой его сердцу вещью.



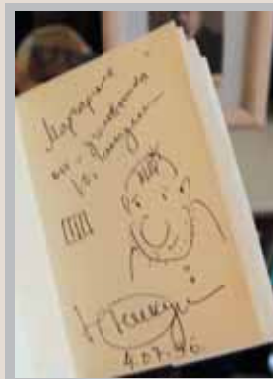
Совсем рядом был знаменитый театр Ленком, недалеко – Большой и Малый театры, и звезды: Марк Захаров, Николай Караченцев, Александр Абдулов, Олег Янковский, Леонид Утесов, – часто заходили сюда по своим делам. Ну и, конечно, нотариусы были почетными гостями на всех премьерах.

Когда нотариальная контора вынуждена была переезжать, долго не могли найти помещение. Только с помощью солиста Большого театра Владимира Васильева, который в то время был депутатом от Свердловского района, удалось «выбить» площадь на Петровке, 23.

Многолетняя дружба связывала Маргариту Давидовну и Юрия Никулина. Знаменитый клоун называл ее «генеральным нотариусом Советского Союза» и каждый раз дарил свои книги с автографами, к которым неизменно добавлялся смешной рисунок. За 40 лет профессионального стажа у Маргариты Давидовны собрался целый стеллаж книг с дарственными надписями людей, которых знает весь мир.

Оставить государственный нотариат Маргарита Давидовна не смогла, хотя в 1993 году ей была вручена лицензия № 3. К этому времени она уже почти 20 лет возглавляла МГНК № 5, имела огромный опыт работы и целое поколение учеников. Они-то и не давали уйти ей на заслуженный отдых, уговаривали, и она осталась еще на несколько лет в должности помощника. Но время расставания все-таки наступило.

Сегодня Маргарита Давидовна с большой теплотой и благодарностью вспоминает годы своей работы, коллег, с которыми было многое пережито, клиентов, которые до сих пор находят возможность позвонить ей, чтобы сказать «спасибо» за то участие, которое когда-то она приняла в их судьбе.



ГАЗЕТА «БУКВА ЗАКОНА»

Учредитель: Московская городская нотариальная палата. Издатель: Фонд развития правовой культуры

Куратор издания: Константин Корсик – президент МГНП. Главный редактор: Татьяна Святкина

Адрес редакции: 101000 г. Москва, Бобров переулок, д. 6, стр. 3; тел./факс: (495) 628-04-75, 623-54-86; e-mail: mgnp@mgnp.info

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

Печать офсетная. Тираж: 999 экз. Заказ №

© Московская городская нотариальная палата, 2015