# Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.

( Черновик, часть дипломного проекта).

## Студентки 6 курса юридического факультета

## Калининградского Государственного Университета

Бортник Наталии Юрьевны

Сдается в 2001 году.

# План:

 **1. Ведение: нотариат.**

**2. \_\_\_\_\_\_\_А. Рента.**

**Б. Доверенность.**

#### В. Залог, ипотека.

**Г. Завещание.**

**Д. Уступка требования и перевод долга.**

**Е. Брачный контракт.**

**Ж. Алиментное соглашение.**

**З. Сделки с недвижимым имуществом.**

В статье 35 Основ содержится полный список нотариальных действий, совершаемых частнопрактикующими нотариусами, и первым пунктом в этом списке значится удостоверение сделок, то есть удостоверение действия граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Существенную защиту прав и законных интересов участников гражданского оборота нотариат осуществляет, прежде всего, в сфере обязательственных правоотношений, заключении и исполнении в основном имущественных сделок. Статья 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, для которых непосредственно законом установлена данная форма и в случаях предусмотренных соглашением сторон, также эти положения изложены в 163 статье Гражданского кодекса Российской Федерации.

Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит ясность во взаимоотношения сторон по вопросу ее содержания и факта ее совершения. Нотариальное удостоверение сделки обеспечивает возможность доказывания определенных фактов в суде. Нотариусы обеспечивают правильное заключение договора, беспристрастны в отношениях между сторонами, разъясняя им применяемое право в каждом конкретном случае, также разъясняя последствия совершения действий, и дают возможность действовать в рамках закона по заключенному, имеющему юридическую силу договору.

Значение сделок заключается в том, что они являются наиболее распространенными юридическими фактами, в силу которых на основе правовых норм возникают, изменяются и прекращаются права и обязанности граждан и юридических лиц. Роль нотариата по отношению к гражданско-правовым сделкам состоит в содействии их совершению, а также закреплении их в надлежащей юридической форме, вследствие чего имеется гарантия их законности и высокой степени достоверности; в случае утраты документов, в которых эти сделки выражены, они могут быть легко восстановлены.

Сделка – разновидность юридического факта, а не событие. В ней проявляется воля участников, направленная на достижение определенных результатов, имеющих правовой характер.[[1]](#footnote-1) Наличие воли лица вступающего в правоотношения один из основных элементов существования сделки. Эту волю обычно называют ''внутренней волей''[[2]](#footnote-2), ''истинными намерениями''[[3]](#footnote-3), ''идеальной волей''[[4]](#footnote-4) или ''действительной волей''. Под такой действительной волей понимается желание лица совершить сделку. Реализация же воли во внешнем мире осуществляется посредствам волеизъявления. Условно можно сказать, что воля является содержанием, сущностью данного явления, а волеизъявление – формой его проявления.

Однако совершенно очевидно, что возможен и другой вариант, когда форма выражения воли непонятна и не ясен ее смысл, или он вызывает сомнения.

Гражданский кодекс иерархической двухступенчатой системы толкования, где приоритет отдается буквальному толкованию, а действительная воля выясняется лишь при невозможности буквального и систематического толкования. Такой подход повышает значение текста договора (а не идеальной воли сторон) в регулировании гражданских обязательств и ориентирует участников частноправовых отношений на необходимость тщательной обработки всех условий заключаемых договоров.[[5]](#footnote-5)

Для устранения таких коллизий нотариус сам составляет проект сделки или же удостоверяет готовый проект клиентов, предварительно проверив его правомерность. Долгое время эта область нотариальной деятельности находилась в забвении. Юридическое осмысление специфики совершаемых гражданами сделок было более чем примитивным. Были разработаны образцы проектов сделок. Вписав в такой проект документа немного данных, сторонам оставалось только подписать его, и сделка считалась состоявшейся. Сейчас авторы каждой сделки – нотариус и клиент.

Нотариус, подготавливая проект сделки, определяет положение сторон, уточняет юридические детали.[[6]](#footnote-6)

Нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма, но по желанию сторон нотариус может удостоверить и другую сделку.

Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи (статья 163 ГК РФ). Такой документ выражает содержание сделки и подписывается лицом или лицами, совершающими сделку, либо их представителями. Иногда закон, иной правовой акт может устанавливать дополнительные требования, которым должен соответствовать удостоверяемый документ. К примеру, договор купли-продажи земельного участка должен быть оформлен на бланке типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка, утвержденном Роскомземом 02.06.93.

В целях осуществления контроля над законностью совершаемых сделок и повышения степени достоверности документа, в который оно облекается, в законе определен круг сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.[[7]](#footnote-7)

### А. Рента.

В статье 163 ГК Российской Федерации говорится, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе. В частности к таким случаям относится договор ренты, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Само слово ''рента'' происходит от латинского ''reddita'', что значит ''возвращенная''. Рента – регулярный доход в форме процентов, получаемый с капитала, имущества или земли.[[8]](#footnote-8)

Получателем ренты может быть лишь собственник передаваемого в ренту имущества, но не субъект права хозяйственного ведения. Это дееспособные граждане, а также некоммерческие организации, если получение ренты не противоречит их специальной правоспособности и существу рентного обязательства. К примеру, получателем пожизненной ренты может быть только гражданин (статья 589 ГК Российской Федерации).

Плательщик ренты получает имущество в собственность. Безусловно, в качестве последних могут выступать и граждане и юридические лица. Исключением здесь являются унитарные предприятия, для которых это право ограничено.

Плательщик ренты именно периодически либо выплачивает получателю ренты денежную сумму, либо предоставляет последнему средства на его содержание в другой форме (например, одежду, пропитание, топливо, ухаживает при болезни). Периодичность выплаты ренты зависит от вида договора ренты.[[9]](#footnote-9) По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением.[[10]](#footnote-10) Постоянная рента выплачивается по окончании квартала (календарного квартала).[[11]](#footnote-11) В отличие то постоянной ренты пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца и именно по окончании календарного месяца, если стороны не договорились о другом (при этом должна соблюдаться периодичность выплат). К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила пожизненной ренты, так как договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненного содержания

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты заплату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30 ГК Российской Федерации), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения (глава 32 ГК Российской Федерации) постольку, поскольку иное не установлено правилами о ренте и пожизненном содержании с иждивением (глава 33 ГК Российской Федерации) и не противоречит существу договора ренты. В соответствии со статьей 586 ГК Российской Федерации рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, предавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, если Гражданским кодексом Российской Федерации, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.[[12]](#footnote-12)

Согласно статье 584 ГК Российской Федерации договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации.[[13]](#footnote-13)

### Б. Доверенность.

К ряду сделок требующих обязательного нотариального удостоверения законодатель причисляет и доверенность.

Доверенность (англ. letter of authority, warrant; нем. Vollmacht f.) – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу, для представительства перед третьими лицами[[14]](#footnote-14), то есть право одного лица (представителя) выступать от имени другого лица (представляемого) при совершении сделок или других юридических действий[[15]](#footnote-15).

В зависимости от содержания и объема полномочий, закрепленных в доверенности, различают три вида доверенности:

1.) Генеральная доверенность выдается для управления и распоряжения имуществом доверителя, совершения всех возможных сделок и представительства перед любым третьим лицом. Такие доверенности, как правило, выдают лица, выезжающие за границу на длительный срок.

2.)Специальная доверенность выдается для совершения юридических действий в определенной области или для заключения ряда однородных сделок, например доверенность для ведения дел в судах.

3.)Разовая доверенность выдается для совершения одной сделки или другого юридического действия, например доверенность на однократное получение заработной платы.[[16]](#footnote-16)

Доверенность – срочная сделка. Пункт 1 статьи 186 ГК Российской Федерации устанавливает только максимальный срок, на который можно выдать доверенность – три года. Начало исчисления срока такой доверенности наступает на следующий день после календарной даты или наступления события, которым определено его начало (статья 191 ГК Российской Федерации). Если срок действия доверенности вовсе не указан, она, в соответствии с пунктом 1 статьи 186, будет действовать в течение одного года со дня ее совершения (но не со следующего дня, как по общему правилу – статья 191 ГК Российской Федерации).

Доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указания о сроке действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность. В данном случае срок действия доверенности (выданной именно нотариусом, а не должностным лицом) может превысить трехлетний срок, установленный пунктом 1 статьи 186 ГК Российской Федерации (пункт 2 статьи 186 ГК Российской Федерации).[[17]](#footnote-17)

Доверенность, не содержащая дат совершения, – ничтожна. Признание такой доверенности ничтожной означает, что она никаких правовых последствий не влечет, а лицо, получившее такую доверенность, действует как лицо неуполномоченное.[[18]](#footnote-18)

Обязательно нотариально удостоверенными должны быть доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы.

Передоверие – доверенность, выданная представителем другому лицу от имени представляемого. Передоверие допустимо, если представитель уполномочен на передоверие полученной доверенностью или вынужден к этому силой обстоятельств, имея в виду охрану интересов представляемого (пункт 1 статьи 187).

Обстоятельства эти могут относиться к личности представителя (болезнь), явиться следствием третьих лиц (призыв представителя в армию, командировка, возбуждение против него уголовного дела), относиться к явлениям природы (форстмажорные обстоятельства).

Доверенность в порядке передоверия должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев перечисленных в пункте 4 статьи 185 ГК РФ (пункт 3 статьи 187 ГК Российской Федерации). Срок действия передоверия не может превышать срока действия доверенности, на основе которой оно выдано (пункт 7 статьи 187).[[19]](#footnote-19)

Представитель, совершивший передоверие, обязан известить представляемого и сообщить ему необходимые сведения о лице, уполномоченном передоверием (пункт 2 статьи 187 ГК Российской Федерации). Круг таких сведений закон не установил. Очевидно, однако, что таки сведения должны относиться к возрасту этого лица, его дееспособности, роду деятельности, месту жительства и т. п. Необходимо так же сообщить о таких качествах этого лица, которые могут способствовать, как оптимальному выполнению действий, на которые он уполномочен, так и наоборот, могущих препятствовать этому.[[20]](#footnote-20) При неисполнении обязанности известить о передоверии, представитель отвечает за действия лица, которому дано передоверие, как за собственные. Извещение о передоверии может иметь место, как до фактической передачи полномочий, так и после нее, но исполнено в разумный срок. Поскольку передоверие является сделкой, то и извещение о нем должно иметь письменную форму, если иное не предусмотрено договором доверения. Если же доверитель не был извещен о передоверии, но лицо в порядке передоверия точно и в полном объеме выполнило поручение, содержащееся в доверенности, доверитель не может отказаться от принятия результатов.

Представляемый имеет право в любой момент отменить доверенность или передоверие (наравне, как и доверенный вправе отменить передоверие). В то же время доверенный и передоверенный могут отказаться от доверенности. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно. Также действие доверенности (передоверия) прекращается вследствие истечения срока доверенности (срок передоверия не может превышать срока доверенности); прекращения юридического лица, от имени которого выдана доверенность; смерти гражданина выдавшего доверенность или доверенного, признание хотя бы одного из них недееспособным, ограничено дееспособным или безвестно отсутствующим; вследствие совершения действия, для осуществления которого выдана доверенность; признания доверенности недействительной по решению суда; прекращения государственного органа или органа местного самоуправления, выдавшего доверенность; утраты гражданином статуса предпринимателя, если доверенность была выдана гражданину именно в связи с его предпринимательской деятельностью.[[21]](#footnote-21) С прекращением доверенности теряет силу и передоверие (пункт 3 статьи 188 ГК РФ) независимо от причин прекращения доверенности.

### В. Залог, ипотека.

Равно как и доверенность, договор об ипотеке, а также договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению. Следует сразу уточнить, что договор о залоге должен быть нотариально удостоверен лишь в случая, если предметом залога являются гражданские воздушные, морские и речные суда, подвижной состав железных дорог, а также если нотариальная форма залога прямо предусмотрена законодательством Российской Федерации.[[22]](#footnote-22)

Залог – один из способов обеспечения исполнения обязательств (по договорам и других), сущность которого заключается в том, что кредитор по обеспеченному законом обязательству (залогодержатель) впав в случае неисполнения должником этого обязательства получить из стоимости этого имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому это имущество принадлежит.[[23]](#footnote-23)Следует отметить, что залогодержатель имеет преимущественное право не перед всеми другими лицами. В частности, при ликвидации юридического лица сначала удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет обязательства из причинения вреда их жизни или здоровью, затем – требования работников юридического лица, состоящих с ним в трудовых отношениях, а также по выплатам авторского вознаграждения, и лишь потом – требования залогодержателей (статья 64 ГК Российской Федерации).[[24]](#footnote-24)

Обеспечительная функция залога состоит, прежде всего, в том, что с его помощью предварительно выделяется имущество, которое и будет являться объектом взысканий со стороны залогодержателя.[[25]](#footnote-25) Залогодержателем может быть как сам должник, так и третье лицо, а предметом залога – любое имущество (в том числе и имущественные права, например, право аренды), за исключением имущества, изъятого из оборота.

В пункте 1 статьи 334 ГК Российской Федерации содержится принципиальное уточнение: имущество, которое вносится как предмет залога, должно принадлежать должнику. В то же время часть 2 статьи 135 указывает на то, что залогодержателем вещи может быть как ее собственник, так и лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. Лицо, которому принадлежит вещь на праве хозяйственного ведения, вправе заложить ее без согласия собственника; исключением в данном случае является недвижимое имущество, принадлежащее на праве хозяйственного ведения предприятию.

Договоры о залоге государственного имущества и имущества государственных предприятий подлежат нотариальному заверению после их согласования с соответствующим комитетом по управлению имуществом.[[26]](#footnote-26)

Залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право (часть 3 статьи 335 ГК Российской Федерации).

Не всякое лицо может заложить вещь, а лишь то, которое стало на момент возникновения залога должником по конкретному (основному) обязательству. Дело в том, что залог существует лишь в той мере, в какой он возник в связи с основным обязательством; с его прекращением теряет силу и залог (пункт 1 статьи 352 ГК Российской Федерации).[[27]](#footnote-27) Но в пункте 1 статьи 335 говорится о третьем лице как о залогодателе. Таковым может быть любое лицо не являющееся должником по основному обязательству, но обеспечивающее исполнение должником этого обязательства, отдавая в залог свое имущество и выступая в интересах должника. Это третье лицо так же должно быть собственником имущества или владеть им на праве хозяйственного ведения (статья 1 Закона об ипотеке).[[28]](#footnote-28)

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом (статья 336 ГК Российской Федерации). В перечень вещей изъятых из оборота включены такие вещи как сильнодействующие яды, радиоактивные и химические вещества, отнесенные к боевым и отравливающим, и так далее.[[29]](#footnote-29) К правам, уступка которых другому лицу запрещена законом, относится право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК Российской Федерации), сервитут (пункт 2 статьи 275 ГК Российской Федерации).[[30]](#footnote-30)

Статья 338 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует вопрос, касающийся передачи заложенного имущества. Пункт 1 данной статьи исходит из такого общего правила, что заложенное имущество остается у залогодателя. Это означает, что залогодатель вправе владеть и пользоваться предметом (пункт 1 статьи 346 ГК Российской Федерации), распоряжаться предметом залога (статья 342 ГК Российской Федерации), предъявлять виндикационный или негаторный иск (статьи 301, 304 ГК Российской Федерации), заменять предмет залога. Если предмет залога остается у залогодателя, это возлагает на него ряд обязанностей, таких как содержание и обеспечение сохранности предмета залога (статья 344 ГК Российской Федерации), предоставление залогодержателю информации, предусмотренной договором или законом (статья 342 ГК Российской Федерации). Залогодатель, в таком случае, несет риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества (статья 344 ГК Российской Федерации), а также несет расходы по восстановлению предмета залога в случае его порчи, повреждения или иного ухудшения состояния. Наряду в вышеизложенным, залогодатель обязан допускать залогодержателя к предмету залога для проверки его сохранности и состояния.

Стороны в договоре о залоге могут предусмотреть, что его предмет будет передан залогодержателю.

Иногда, хотя предмет залога и остается у залогодателя, тем не менее, возможности пользования и распоряжения этим предметом у последнего практически отсутствуют, так как залогодержатель оставляет имущество у залогодателя под своей печатью либо под замком (часть 1 пункт 2 статьи 338 ГК Российской Федерации). Так называемый твердый залог предусматривает оставление его предмета у залогодателя, но с наложением знаков залогодержателя (не в коей мере не ухудшающих качество предмета залога) свидетельствующих о том, что имущество находится под залогом. Если договором о залог не предусмотрено иное, то предмет залога может быть передан во временное владение или пользование третьему лицу[[31]](#footnote-31) (залогодатель несет обязанности упомянутые выше).

 При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит нотариусу, если договором не предусмотрено другое (пункт 4 статьи 338 ГК Российской Федерации). Иными совами, если в договоре не предусмотрено, что залогодатель обязан передать именно залогодержателю упомянутую ценную бумагу, то последний не вправе настаивать, чтоб она была передана ему, а не в депозит нотариуса или банка.[[32]](#footnote-32) Также должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, а в случаях, установленных законом, в депозит суда – если обязательство не может быть исполнено должником вследствие:

1. отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;
2. недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;
3. очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности, в связи со спором по этому поводу между кредитором и другим лицом;
4. уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

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

Нотариус или суд, в депозит которых внесены деньги или ценные бумаги, извещают об этом кредитора (пункты 1, 2 статьи 327 ГК Российской Федерации).

 Ипотека является разновидностью залога и так же подлежит нотариальному удостоверению. Ипотека (от греческого hipotheke –залог, заклад) – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

Залогом недвижимого имущества могут быть обеспечены требования, вытекающие из договоров займа банковской ссуд, купли – продажи, перевозки грузов или другого.

С учетом того, что при ипотеке передача залогодержателю невозможна, статья 13 Закона об ипотеке предусматривает:

1. права залогодержателя могут быть удовлетворены закладной (пункт 1);
2. Закладная является ценной бумагой (пункт 2). Она предоставляет залогодержателю право на исполнение по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой (без предоставления других доказательств существования этого обязательства). Закладная также удостоверяет право залога на указанное в договоре ипотеки имущество;
3. Составление закладной не допускается пир ипотеке предприятия, леса, участка земли сельскохозяйственного назначения, прав аренды на эти объекты. Нельзя применять закладную и при обеспечении денежного обязательства, сумма долга по которому не определена (пункт 4);
4. Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки (пункт 5).

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со статьей 13 ФЗ ''об ипотеке'' удостоверяются закладной, вместе с таким документом нотариусу предоставляется закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, нумерует и скрепляет печатью листы закладной в соответствии с частью 2 пункта 3 статьи 14 ФЗ ''об ипотеке''.

Договор ипотеки подлежит, помимо нотариального удостоверения, государственной регистрации, которую осуществляют учреждения юстиции по месту нахождения предмета ипотеки; в противном случае такой договор считается ничтожным (статья 10 Закона об ипотеке).

Нотариус при удостоверении договора о залоге должен проверить принадлежность закладываемого имущества, не проживает ли в закладываемом помещении несовершеннолетний, если проживает то, в этом случае должно быть в обязательном порядке получено разрешение органа опеки и попечительства на залог жилого помещения. В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество (статья 339 ГК Российской Федерации).

При ипотек предприятия или иного имущественного комплекса в целом, право залога распространяется на все входящее в ее состав имущество, движимое и недвижимое, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки. Ипотека здания, сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором это здание расположено, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его части.[[33]](#footnote-33)

При ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя.

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (пункт 1 статья 341 ГК РФ). Если договор о залоге подлежит государственной регистрации, то право залога возникает именно с момента регистрации (пункт 3 статьи 433 ГК Российской Федерации; статьи 10, 20 Закона об ипотеке). Договором о залоге стороны могут определить и иной момент возникновения права залога.[[34]](#footnote-34) Например, при получении банковского кредита сторон в договоре могут указать, что право залога на предмет залога, принадлежащий залогодателю, возникнет только после поступления денежных средств на расчетный счет залогодателя.

Последующий залог допускается, если иное не предусмотрено предшествующими договорами о залоге, и допускается только в отношении имущества, но не имущественных прав.

Залогодатель обязан сообщить каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества, и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности (пункт 3 статьи 342).

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 28.02.96., при обращении взыскания на заложенные жилые помещения, проживающие в них лица выселению не подлежат, однако право их собственности в этом случае прекращается (сохраняется лишь право на проживание). Исключение из этого правила: возможность выселения собственников, если договор залога был заключен в обеспечение банковского кредита на строительство данного жилого помещения.[[35]](#footnote-35)

В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства должник по нему, залогодатель и законный владелец закладной вправе заключить соглашение, предусматривающее:

1. такое изменение предмета ипотеки, при котором заложенным признается часть раннее заложенного по данному договору об ипотеке имущества, если указанная часть имущества может быть самостоятельным объектом прав;
2. такое изменение размера обеспечения, при котором размер требований, возникших из кредитного или иного договора и обеспеченных по данному договору об ипотеке, увеличивается или уменьшается по сравнению с тем, который обеспечивался ипотекой раннее.

Данное соглашение должно быть нотариально удостоверено (статья 13 ФЗ об ипотеке).

 В любом случае, право залогодателя завещать предмет залога – абсолютное.[[36]](#footnote-36) В части 2 пункта 2 статьи 346 ГК Российской Федерации законодатель прямо указывает на то, что соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество (даже если оно будет заверено у нотариуса), ничтожно и ни каких правовых последствий не несет

.

### Г. Завещание.

 Завещание (гр. diatheke, лат. testamentum) – распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти, сделанное в установленном законом порядке. В Российской Федерации каждый гражданин может оставить по завещанию все свое имущество или часть его одному или нескольким лицам, независимо от того, относятся ли они к числу наследников по закону, а также государству или отдельным организациям.[[37]](#footnote-37)

Завещание – это сделка, непосредственно связанная с личностью завещателя. Завещание не может быть совершено через представителя (поверенного, действующего по доверенности или на основании закона). Совершать завещание можно только лично. При этом важно отметить, что завещание является единоличной сделкой, то есть может быть составлено только от имени одного лица.[[38]](#footnote-38) Согласно разъяснению отдела нотариата Министерства юстиции Российской Федерации ''нотариус не в праве удостоверить одно завещание от имени нескольких лиц''.[[39]](#footnote-39)

Завещание является сделкой строгой формы. В соответствии со статьей 540 ГК РСФСР оно должно быть составлено в письменной форме, с указанием места и времени его составления, подписано завещателем и нотариально удостоверено.[[40]](#footnote-40)

Завещание должно быть составлено завещателем или записано с его слов нотариусом. Если завещание написано нотариусом со слов завещателя, то оно должно быть полностью прочтено нотариусом завещателю. Можно полагать, и это не будет нарушением закона, что завещатель вправе не предоставлять никому, в том числе и нотариусу, возможность ознакомиться с завещанием. Закрытое завещание должно быть написано собственноручно и подписано завещателем, передано нотариусу в заклеенном конверте, причем лично завещателем и в присутствии двух свидетелей; конверт подписывается свидетелями, опечатывается нотариусом в другой конверт, на котором нотариус указывает сведения о лице, от которого принято закрытое завещание, о месте и дате его принятия и фамилии, имена, отчества и места жительства каждого свидетеля (по данным паспорта).[[41]](#footnote-41)

Следует отметить, что завещание составляется в двух экземплярах и подписывается завещателем в присутствии нотариуса (но не заранее).

Особый порядок установлен для подписания завещания, когда завещатель ввиду болезни, неграмотности или по иным причинам не может сам расписаться на завещании. В этом случае по просьбе завещателя в присутствии его и нотариуса завещание может быть подписано другим лицом. Причины, по которым завещатель не смог сам подписать завещание, указываются в тексте завещания и в удостоверительной надписи. Лицо, в пользу которого завещается имущество, не может подписаться за завещателя.[[42]](#footnote-42)

Никакое завещание, открытое или закрытое, преимуществ не имеет. Так как завещание может быть отменено или изменено завещателем путем составления другого завещания или составления заявления об отмене, в силу вступает то завещание, которое составлено позднее, и только в том случае, если какие-то вопросы последним завещанием не урегулированы, в той неурегулированной части действует предшествующее завещание (завещание, которое составлено раньше, но не отменено завещателем).[[43]](#footnote-43)

Требование закона об указании места и времени составления завещания имеет большое значение в случае оспаривания его подлинности или возникновения спора о дееспособности завещателя в момент составления завещания, либо наличия двух или более завещаний, когда необходимо установить, какое из них, как составленное позднее, имеет силу (статья 543 ГК РСФСР).

Получив заявление об отмене завещания либо новое завещание, отменяющее или изменяющее предыдущее, нотариус должен сделать об этом отметку на экземпляре завещания, хранящимся в нотариальной конторе, в реестре для регистрации нотариальных действий и в алфавитной книге завещаний. Не допускается изъятие из нарядов отмененных завещаний, а также ведение отдельного наряда отмененных завещаний. Подлинность подписи на отмененном завещании должна быть нотариально засвидетельствована.[[44]](#footnote-44)

 При удостоверении завещания нотариус не должен проверять принадлежность завещателю завещаемого имущества и имущественных прав, так как наследственная масса определяется на момент смерти завещателя, и действительность завещательных распоряжений будет решаться после открытия наследства.[[45]](#footnote-45)

При завещании части имущества его не завещанная часть переходит к наследникам по закону. В силу части 1 статьи 534 ГК РСФСР наследодатель вправе в завещании лишить права наследования одного, нескольких или даже всех наследников по закону.[[46]](#footnote-46) Однако, завещателю не предоставлено право полностью лишить наследства своих несовершеннолетних и нетрудоспособных детей (в том числе усыновленных), нетрудоспособных родителей и супруга, а также иждивенцев (статья 535 ГК РСФСР). Указанные наследники, независимо от содержания завещания, получают не менее двух третей той доли наследства, которая причиталась бы каждому из них в случае наследования по закону.

Воля завещателя в отношении денежного вклада может быть выражена как в завещании, так и путем завещательного распоряжения, сделанного непосредственно в том учреждении банка, в котором находится этот счет (такое распоряжение имеет силу нотариально удостоверенного завещания).[[47]](#footnote-47) Из денежных вкладов, завещанных по распоряжениям вкладчиков, обязательная доля не выделяется.[[48]](#footnote-48)

Завещатель вправе указать в завещании другого наследника на случай, если назначенный им наследник умрет до открытия наследства или не примет его. Право назначить ''запасных наследников'' именуется подназначением (субституцией).[[49]](#footnote-49)

В соответствии со статьей 538 ГК РСФСР завещатель имеет право возложить на наследника по завещанию исполнение какого-либо обязательства (завещательный отказ) в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей) входящих или не входящих в число наследников по закону. Отказополучатель вправе требовать исполнения отказа, который подлежит исполнению только после того, как из наследственного имущества будет удовлетворена обязательная доля и погашены долги наследодателя.[[50]](#footnote-50) В случае перехода наследства на других наследников обязательства отказа также переходят на них.

Завещателем может быть возложена на наследников обязанность неимущественного характера – возложение, отличающееся от отказа тем, что оно не связано с имущественной выгодой и направлено на осуществление общеполезной цели. Допускается свободная форма возложений, но она должна содержать все реквизиты завещания.[[51]](#footnote-51)

Завещатель может поручить исполнение завещания указанному в завещании лицу – исполнителю завещания (душеприказчику). Согласие этого лица должно быть выражено им собственноручной подписью на самом завещании либо в заявлении, приложенном к завещанию. Исполнитель не получает за исполнение завещания вознаграждения, но имеет право на возмещение за счет наследства необходимых расходов, понесенных им по управлению и распоряжению наследственным имуществом. По исполнению завещания исполнитель завещания обязан предъявить наследникам по их требованию отчет.[[52]](#footnote-52)

Независимо от того по закону ли или по завещанию наследуется имущество перед переходом его в собственность к наследникам из него выплачиваются долги наследодателя. Возможен и другой вариант разрешения такого случая – пропорциональное разделение долгов между наследниками.

### Д. Уступка требования и перевод долга.

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрена уступка требований и перевод долга, при которых меняется одна из сторон в сделке, прекращаются права и обязанности одних участников сделки, изменяются для других, возникают для третьих. Так как при уступке требований и переводе долга меняется содержание правоотношений, то и естественно, что эти действия являются сделками. Именно поэтому статья 389 ГК Российской Федерации устанавливает, что если уступка требования основана на сделке, совершенной в простой письменной форме, то и она (уступка) должна иметь простую письменную форму (например, путем заключения специального соглашения об уступке требования, внесения изменений и дополнений в текст самой сделки и тому подобное).[[53]](#footnote-53)

Уступка требования (цессия, от лат. cessio) – в гражданском праве передача кредитором (цедентом) принадлежащего ему права другому лицу. Уступка требования допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору. Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.[[54]](#footnote-54)

Гораздо большее развитие в условиях перехода к рыночной экономике получила нотариальная форма данной сделки и требование о государственной регистрации сделки. Уступка требования, основанного на нотариально засвидетельственной сделке, должна быть совершена в соответствующей форме. Несоблюдение нотариальной формы делает уступку требования, по сути, ничтожной сделкой (пункт 1 статьи 165 ГК Российской Федерации) и никаких правовых последствий не влечет.

В отличие от перехода прав от первоначального кредитора к новому (когда, по общему правилу, согласие должника на такой переход иметь не нужно (пункт 2 статьи 382 ГК Российской Федерации), при переводе долга на другое лицо должник обязан получить согласие кредитора (пункт 1 статьи 391 ГК Российской Федерации). При этом стороны сами в договоре не могут установить, что должник может и не испрашивать согласие кредитора при переводе долга, в то время как при переходе прав, соответственно пункту 2 статьи 382 ГК РФ, это допускается. Правило о возможности перевода должником своего долга на другое лицо лишь с согласия кредитора – императивное, то есть иное не может быть установлено не только договором, но и законом.

Перевод долга – переход обязанностей от должника к другому лицу, осуществленный с согласия кредитора и в надлежащей форме, в результате которого место прежнего должника в обязательстве занимает новый, при сохранении содержания самого обязательства. Из этого определения видно, что:

а.) первоначальный должник выбывает из обязательства. Иными словами, перевод предполагает переход к новому должнику всего долга, а не части долга. Этим также перевод долга отличается от перехода прав кредитора, когда допускается и переход части прав (статья 384 ГК РФ);

б.) хотя место прежнего должника занимает новое лицо, содержание обязательства не меняется и новый должник обязан исполнить перешедшее к нему обязательство.

Форма перевода долга, также как и форма уступки требования, зависит от формы обязательства. Если обязательство совершено в письменной нотариальной форме, то и перевод долга должен иметь аналогичную форму. Если форма перевода долга не соблюдена, то наступают последствия, предусмотренные в статьях 165, 167 ГК РФ[[55]](#footnote-55): сделка ничтожна и не влечет юридических последствий, ради которых она совершалась.

Существует ряд сделок подлежащих обязательному нотариальному удостоверению связанных с семейным правом. С введением нового Семейного кодекса Российской Федерации от 8 декабря 1995 года появились как новые понятия в Нотариате, так и претерпели изменения раннее существующие.

### Е. Брачный контракт.

Брак и семья – общественно исторические явления, возникшие на заре человеческого общения. Они прошли тысячелетия развития и в этом процессе подверглись определенным изменениям, однако сущность их сохранилась прежняя. Брак – это состоявшийся союз между мужчиной и женщиной, который заключается с целью совместной жизни, рождения детей, их воспитания. Семья – это лица, связанные супружескими и кровными узами. Она считается составной частицей любого общества. Взаимоотношения лиц находящихся в брачных и семейных связях, до сих пор находятся в центре внимания любого общества, а также законодательства любого государства.[[56]](#footnote-56)

Как в Российской Федерации, так и во всем мире существует ряд законодательных актов регулирующих брачные и семейные отношения. Конституция Российской Федерации гласит:

1. Материнство и детство, семья находятся под защитой государства.
2. Забота о детях, их воспитание – равное право и обязанность родителей.
3. Трудоспособные дети, достигшие 18 лет, должны заботиться о нетрудоспособных родителях. (Статья 38 К Российской Федерации)

Во ''Всеобщей декларации прав человека'' также отведено место данной теме:

1. Мужчины и женщины, достигшие совершеннолетия, имеют право без всяких ограничений по признаку расы, национальности или религии вступать в брак и основывать семью. Они пользуются одинаковыми правами в отношении вступления в брак, во время состояния в браке и во время его расторжения.
2. Брак может быть заключен только при полном согласии обеих вступающих в брак сторон.
3. Семья является естественной и основной ячейкой общества и имеет права на защиту со стороны общества и государства. (Статья 16)

…Материнство и младенчество дают право на особое попечение и помощь. Все дети, родившиеся в браке или вне брака, должны пользоваться одинаковой социальной защитой. (Статья 25)[[57]](#footnote-57).

Не обходит стороной семейные и брачные отношения и ''Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод'':

Мужчины и женщины, достигшие брачного возраста, имеют право вступать в брак и создавать семью в соответствии с внутренним законодательством, регулирующим осуществление этого права. (Статья 12)[[58]](#footnote-58)

В Российской Федерации существует ряд законов и инструкций, регулирующих данные взаимоотношения, но, на мой взгляд, основным источником является Семейный кодекс Российской Федерации от 8 декабря 1995 года. Принятие нового Семейного кодекса было необходимо в условиях столь бурной реорганизации устоя в государстве, и одним из новшеств для нас является брачный договор.

Брачный договор – соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее их имущественные права и обязанности в браке и в случае его расторжения.[[59]](#footnote-59)

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 СК Российской Федерации супруги вправе изменять установленный законом режим совместной собственности, что и лежит в основе большинства брачных контрактов.

Опыт зарубежных стран, в которых заключение брачного договора давно признано законодательством, свидетельствует о том, что, как правило, заключение брачного договора предшествует вступлению в брак. Это же доказывает и только начинающая складываться российская практика. Лица, вступающие в брак, еще не являются супругами на момент заключения брачного договора. В тоже время формулировка закона не совсем удачна, поскольку может быть истолкована как необходимость регистрации брака в кратчайший срок после заключения брачного договора, что на самом деле не так.[[60]](#footnote-60)

Поскольку закон не признает партнеров по ''гражданскому браку'' (устойчивая семейная общность без регистрации брака) супругами, то в отношении заключенного между ними брачного договора действует общее правило: договор вступит в силу только после регистрации брака.[[61]](#footnote-61) Если же лица, заключающие брачный договор, уже состоят в официально оформленном браке, то их договор вступает в силу с момента его заключения (пункт 1 статьи 425 ГК Российской Федерации).

Законом установлено, что брачный договор должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен (пункт 2 статьи 41 СК Российской Федерации). При необходимости помощь гражданам в составлении брачного договора может быть осуществлена Адвокатом юридической консультации или нотариусом, который будет удостоверять договор. Заключения брачного договора подчиняются общим правилам, указанным в статьях 15, 16, 45, 54 Основ и правилам, действующим в отношении сделок (глава 9 ГК Российской Федерации).

Заключение брачного договора должно быть свободно от какого бы то ни было внешнего воздействия. В соответствии с гражданским законодательством к брачному договору, совершенному под влиянием обмана, насилия, угроз, а также вынуждено совершенному вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), применяется правило о недействительности сделки, в соответствии с которым такой договор признается судом не действительным по иску потерпевшей сторон (пункт 1 статьи 179 ГК Российской Федерации). При наличии предусмотренных в законе обстоятельств принуждение к заключению брачного договора может быть квалифицировано как уголовное преступление (статья 179 УК Российской Федерации[[62]](#footnote-62)).

Не может быть ограничено брачным договором право супругов на обращение в суд за защитой своих прав (пункт 3 статьи 42 СК Российской Федерации). Помимо этого брачным договором не могут быть урегулированы права и обязанности супругов в отношении детей. По новому СК Российской Федерации для решения вопросов связанных с содержанием несовершеннолетних детей, родители имеют право заключить алиментное соглашение (статьи 99-105 СК Российской Федерации), а место жительства детей при раздельном проживании родителей, равно как и порядок осуществления родительских прав родителями, проживающими отдельно от ребенка, могут быть определен специальным соглашением родителей (пункт 3 статьи 65, пункт 2 статьи 66 СК Российской Федерации).

Кроме того, в брачном договоре не могут быть предусмотрены положения, ограничивающие право нетрудоспособного нуждающегося супруга на получение содержания, а также другие условия, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение или противоречат основным началам семейного законодательства (пункт 3 статьи 42 СК Российской Федерации).

Поскольку при жизни родителей ребенок не имеет права собственности на их имущество, а родители на имущество ребенка (пункт 4 статьи 60 СК Российской Федерации), при составлении брачного договора следует отграничивать супружеское имущество от имущества детей.

Обязанностью каждого супруга является уведомление своего кредитора (кредиторов) о заключении, изменении или расторжении брачного договора. При невыполнении этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора (пункт 1 статьи 46 СК Российской Федерации). Данная норма полностью направлена на охрану имущественных прав и интересов кредитора, которые не должны страдать от заключения, изменения или расторжения брачного договора должником. На мой взгляд, кредитор не может обладать приоритетным по сравнению с другим супругом правом на охрану своих имущественных прав. Вероятно, в законе следовало бы оговорить, что вопрос о возможности наступления ответственности супруга независимо от содержания брачного договора должен решаться судом.

Следует подчеркнуть, что брачным договором регулируются не все, а исключительно имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения (статья 40 СКРФ). Личные права и обязанности предметом брачного договора быть не могут (пункт 3 статьи 42 СК Российской Федерации).[[63]](#footnote-63)

В то ж время, права и обязанности, предусмотренные брачным договором, могут ставиться в зависимость от наступления или не наступления определенных условий. Следовательно, возникновение имущественных прав и обязанностей, предусмотренных в брачном договоре, может ставиться в зависимость от наступления или не наступления определенных обстоятельств (условий) различного, в том числе неимущественного, характера.[[64]](#footnote-64)

Помимо изменения правового режима имущества брачный договор может содержать и иные условия (статья 42 СК Российской Федерации):

1. Супруги вправе определить в договоре права и обязанности по взаимному содержанию как не период брака, так и в случае его расторжения. При этом супругам принадлежит право отступить от законного порядка взимания алиментов (статьи 89-93 СК Российской Федерации). Брачный договор позволяет самим супругам решить вопрос об основаниях взаимного содержания независимо от нетрудоспособности или нуждаемости одного из них.
2. Супруги вправе определить в договоре способы участия в доходах друг друга. По закону доходы и плоды принадлежат лицу, которому принадлежит вещь, их приносящая (статья 136 ГК Российской Федерации). Однако в брачном договоре супруги могут изменить этот порядок.
3. Супруги могут определить в договоре порядок несения семейных расходов. Понятие семейных расходов в законе не детализировано. На практике к ним относятся различные расходы, потребность в которых существует в данной семье и зависит, в первую очередь, от уровня ее материального обеспечения, которым, в свою очередь, определяются уровни возможностей и потребностей семьи.
4. В брачном договоре возможно определить то имущество, которое будет предано каждому из супругов в случае расторжения брака.

Помимо перечисленного, закон позволят включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов[[65]](#footnote-65) **(*Приложение N).***

По соглашению супругов брачный договор может быть изменен или расторгнут в любое время, как и любой другой гражданско-правовой договор. Поскольку в законе сказано, что такое соглашение должно быть совершено в той же форме, что и сам брачный договор, поскольку нотариальное удостоверение в этом случае является обязательным (пункт 1 статьи 43). Вместе с тем ни один из супругов не в праве в одностороннем порядке отказаться от исполнения брачного договора. Поэтому при отсутствии согласия одного из супругов брачный договор может быть изменен или расторгнут по требованию одного из супругов в судебном порядке.

Обязательства сторон прекращаются в зависимости от момента расторжения договора. Так, при наличии согласия обоих супругов брачный договор прекращается с момента достижения этого согласия оформленного надлежащим образом, а при разрешении спора судом – с момента вступления решения суда в законную силу. А также, действие брачного договора автоматически прекращается с момента прекращения брака, за исключением обязательств предусмотренных именно на случай развода.[[66]](#footnote-66)

### Ж. Алиментное соглашение.

Изменения, которые произошли в социальной и экономической жизни страны, переход к рыночным отношениям не могли не найти отражения в регулировании алиментных обязательств.

Алименты (от лат. alimentum – питание, содержание) – в семейном праве средства на содержание. Основой алиментного обязательства являются семейные отношения – брак, усыновление (удочерение) детей и другое.[[67]](#footnote-67) Алиментные обязательства обеспечивают получение средств на содержание нетрудоспособных и нуждающихся членов семьи от других ее членов. Эти обязательства носят строго личный характер. Нельзя как переуступать право на получение алиментов, так и передавать обязанности их уплаты другим лицам. Алиментные обязательства всегда безвозмездны, так как не рассчитаны на получение компенсации или встречного удовлетворения. Эти обязательства существуют, пока живы оба их участника – плательщик и получатель алиментов. Со смертью одного из них обязательство прекращается.

Как раньше, так и сейчас алименты могут выплачиваться обязанным лицом лично, то есть путем передачи денег или иных средств на содержание непосредственно получателю либо его представителю, или пересылаться почтовым переводом, переводиться на личный счет получателя в банке, а также могут уплачиваться другим способом.

С принятием нового Семейного кодекса появилась возможность заключения между лицом, обязанным уплачивать алименты, их получателем или законными представителями этих лиц соглашения об уплате алиментов. Такие соглашения должны заключаться в письменной форме, подлежат нотариальному удостоверению и приобретают силу исполнительного листа, то есть обязательны к исполнению. Односторонний отказ от исполнения соглашения об уплате алиментов или одностороннее его изменение не допускаются. (Статьи 99-101 СК Российской Федерации)

Размер алиментов, устанавливаемый по соглашению об уплате алиментов на несовершеннолетних детей, не может быть ниже размера алиментов, установленных законом в процентном отношении к заработку и (или) иному доходу родителя: на одного ребенка – одной четверти, на двух детей – одной трети, на трех и более детей – половины заработка и (или) иного дохода родителя (статья 81 СК Российской Федерации).

При отсутствии соглашения об уплате алиментов они могут взыскиваться в судебном порядке по иску заинтересованных лиц. Вопрос о том, кому принадлежат полученные алименты – самому ребенку или проживающему с ним родителю, решен однозначно в статье 60 СК Российской Федерации. Эти средства выплачиваются ребенку, но поступают в распоряжение родителей или лиц, их заменяющих (опекунов, попечителей, приемных родителей), и должны расходоваться ими на содержание, воспитание и образование ребенка.[[68]](#footnote-68)

В современных экономических условиях значительно увеличилось количество лиц, работающих не в государственных организациях и имеющих нестабильные доходы или дополнительный заработок или не имеющих постоянного места работы и заработка. Поэтому широкое применение имеют положения, определяющие взыскание алиментов в твердой денежной сумме (статья 83 СК Российской Федерации). Правом определять размер алиментов одновременно в долях к заработку родителя и в твердой денежной сумме, соответствующей определенному числу минимальных размеров месячной оплаты труда (статья 117 СК РФ), обладает суд.

Алиментные обязательства носят строго личностный характер. Обязанность доставлять средства на содержание нуждающимся членам семьи имеют: оба родителя в отношении несовершеннолетних и совершеннолетних, но нетрудоспособных и нуждающихся детей, взрослые дети в отношении родителей, супруги, а в установленных законом случаях – и бывшие супруги в отношении друг друга, при наличии определенных условий – братья и сестры, дедушка и бабушка в отношении внуков и внуки в отношении дедушки и бабушки, воспитанники в отношении фактических воспитателей, пасынки и падчерицы в отношении отчима и мачехи. Этот перечень является исчерпывающим.[[69]](#footnote-69) В то же время, нетрудоспособные и нуждающиеся фактические воспитатели, осуществлявшие длительное время и надлежащим образом фактическое содержание и воспитание несовершеннолетних детей, имеют право требовать в судебном порядке алименты от воспитанников, достигших совершеннолетия, если они не могут получать содержание от своих совершеннолетних трудоспособных детей или супругов, в том числе и бывших (статья 96 СК РФ). Аналогично должны складываться имущественные отношения по взысканию алиментов между отчимом, мачехой и пасынками и падчерицами (статья 97 СК РФ).

Сторонам предоставляются широкие возможности самостоятельно определять способы и порядок уплаты алиментов. Алименты могут уплачиваться в долях к заработку или иному постоянному доходу обязанного лица, или в твердой денежной сумме, уплачиваемой периодически или единовременно. В качестве уплаты алиментов допускается и предоставление определенного имущества.

В соглашении об уплате алиментов может быть предусмотрено сочетание различных способов их уплаты (статья 104 СК РФ). Сторонам алиментного обязательства предоставлено право самим определять в соглашении, какой способ и порядок уплаты алиментов соответствует их материальным и иным интересам. Соглашение об уплате алиментов может быть изменено или расторгнуто по взаимному согласию сторон. Закон требует, чтобы изменение или расторжение соглашения об уплате алиментов производилось в той же форме, что и само соглашение об уплате алиментов, то есть в письменной форме с нотариальным удостоверением. Если согласие не достигнуто, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском об изменении или расторжении соглашения об уплате алиментов, такие требования вправе предъявлять и законные представители недееспособных, органы опеки и попечительства и прокурор.

К заключению, исполнению, расторжению и признанию недействительными соглашений об уплате алиментов применяются нормы Гражданского кодекса, регулирующие заключение, исполнение, расторжение и признание недействительным гражданско-правовых сделок (статьи 167-181 ГК Российской Федерации).

В соответствии со статьей 117 СК РФ должна производиться индексация размера алиментов, а если порядок индексации там не предусмотрен, она производится администрацией организации по месту удержания алиментов пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

Соглашение об уплате алиментов рассматривается судом в случае расторжения брака супругов, имеющих несовершеннолетних детей. Предоставленное сторонами соглашение об уплате алиментов анализируется на предмет соответствия требованиям закона. При обнаружении нарушений интересов детей или одного из супругов, а так же при отсутствии самого соглашения, суд по собственной инициативе, или по требованию одного из супругов определяет, с кого из родителей и в каком размере взыскиваются алименты на детей или нетрудоспособного нуждающегося супруга (статья 24 СК РФ).

Если лицо, обязанное уплачивать алименты, не имеет заработка, достаточного для уплат алиментов, соглашение об уплате как исполнительный лист передается судебному исполнителю, который осуществляет взыскание алиментов из денежных средств лица, находящихся в банках или иных кредитных учреждениях, или из его средств, переданным по договорам коммерческим и некоммерческим организациям. Взыскание может быть обращено и на любое иное имущество лица, обязанного уплачивать алименты, на которое по закону может быть обращено взыскание (статьи 368 и 369 ГПК РСФСР).

### З. Сделки с недвижимым имуществом.

В пункте 2 статьи 163ГК РФ говорится о том, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

17 июня 1997 года Государственной Думой был принят Федеральный закон ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'', который был подписан Президентом Российской Федерации 21 июля 1997 года. Значение этого Закона трудно переоценить. Он был введен в действие на всей территории Российской Федерации через шесть месяцев после его официального опубликования, то есть **1** (**31**) января 1998 года.

Пункт 1 статьи 2 Закона определил государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК Российской Федерации.[[70]](#footnote-70) Параллельно ГК РФ указывает на то, что права и сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации. Это право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, такие, как право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования. Подлежат государственной регистрации и ограничения этих прав.[[71]](#footnote-71) При этом устанавливается, что единая государственная регистрация – единственное доказательство существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

До принятия Закона ''О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним'' указанные выше сделки подлежали обязательному нотариальному удостоверению. По мнению нотариусов, при несовершенном законодательстве, регулирующем совершение сделок с недвижимостью, принятие такого закона не обосновано. Несмотря на необязательность, есть некоторая целесообразность в нотариальном удостоверении договоров в связи с тем, что это обезопасит стороны от возможных упущений, которые могут возникнуть при самостоятельном составлении и подписании документа.[[72]](#footnote-72) Нотариус является гарантом правомерности совершения таких сделок, так как в его обязанности входит не только их удостоверение, но и разъяснение правового положения сторон, возможных последствий, а также проверка правильности составления и подлинности документов. После же принятия вышеуказанного закона, заключающие сделку лица должны сразу минуя нотариуса, подавать свои документы (договоры) в органы, их регистрирующие. Это приведет к появлению большого количества договоров, не соответствующих требованиям законодательства. Следовательно, принятый закон нанесет существенный ущерб многим гражданам и юридическим лицам.

1. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – ст.153, стр.293. [↑](#footnote-ref-1)
2. О.С.Иоффе, ''Советское гражданское право'' в 3-х томах, том I, Ленинград, 1958 – стр.197. [↑](#footnote-ref-2)
3. Г.Ф.Шершеневич, ''Учебник русского гражданского права'', Москва, 1995 – стр.315. [↑](#footnote-ref-3)
4. ''Комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', Москва, 1995 – стр.402. [↑](#footnote-ref-4)
5. ''Государство и право'', 1997, N2; С.В.Сарбаш, ''Некоторые тенденции развития толкования договора в гражданском праве'' – стр.39. [↑](#footnote-ref-5)
6. В.С.Репин, ''Настольная книга нотариуса (теория и практика)'', Москва, 1994 – стр.26. [↑](#footnote-ref-6)
7. ''Гражданское право. Часть первая: учебник'', ред. А.Г.Калпин, А.И.Масляев, Москва, 1997 - стр.167. [↑](#footnote-ref-7)
8. © ''Кирилл и Мефодий'', ''Большая Энциклопедия Кирилла и Мефодия 2000'', (2 CD) – "Толковый словарь русского языка С.И.Ожегова и Н.Ю.Шведовой''. [↑](#footnote-ref-8)
9. ''Постатейный комментарий к части 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья 583,стр.178. [↑](#footnote-ref-9)
10. ''Гражданское право. Словарь - справочник'', Москва, 1996 - стр.170. [↑](#footnote-ref-10)
11. ''Постатейный комментарий к части 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья 591, стр.184. [↑](#footnote-ref-11)
12. ''Гражданское право. Словарь - справочник'', Москва, 1996 - стр.170. [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же. [↑](#footnote-ref-13)
14. ''Гражданское право. Словарь - справочник'', Москва, 1996 - стр.116. [↑](#footnote-ref-14)
15. ''Юридический справочник для населения'', Москва, 1988 - стр.259. [↑](#footnote-ref-15)
16. ''Гражданское право. Часть первая: учебник'', ред. А.Г.Калпин, А.И.Масляев, Москва, 1997 - стр.195. [↑](#footnote-ref-16)
17. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья 186, стр.337. [↑](#footnote-ref-17)
18. Там же. [↑](#footnote-ref-18)
19. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья187, стр.340. [↑](#footnote-ref-19)
20. Там же – статья 187, стр.339. [↑](#footnote-ref-20)
21. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – стр.340. [↑](#footnote-ref-21)
22. Пункт3.2 ''Положения об использовании залога таможенными органами Российской Федерации'' от 22 февраля 1994 года, N516. [↑](#footnote-ref-22)
23. ''Домашняя юридическая энциклопедия. Я - собственник'', Москва, 1998 - стр.190. [↑](#footnote-ref-23)
24. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья334, стр.545. [↑](#footnote-ref-24)
25. ''Юридический справочник для населения'', Москва, 1988 - стр.357. [↑](#footnote-ref-25)
26. Пункт 6 письма Госкомитета по управлению государственным имуществом от 2 сентября 1992 года, NДВ-17/5851; ''Залоговое право. Учебное и практическое пособие'', А.А.Вишневский, Москва, 1995 год. [↑](#footnote-ref-26)
27. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья335, стр.547. [↑](#footnote-ref-27)
28. Федеральный закон от 24 июня 1997 года N102 – ФЗ ''Об ипотеке (залоге недвижимости)''; Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N29, статья 3400. [↑](#footnote-ref-28)
29. Указ Президента Российской Федерации от 22.02.92., N179. [↑](#footnote-ref-29)
30. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья335, стр.548. [↑](#footnote-ref-30)
31. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья338, стр.55. [↑](#footnote-ref-31)
32. Статья 5 Закона Российской Федерации от 29.05.92. N2872-1 ''О залоге''; Ведомости Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N23, статья 1239. [↑](#footnote-ref-32)
33. В.С.Репин, ''Комментарий к Основам законодательства РФ о нотариате'', Москва, 2000 – статья 56, стр.116. [↑](#footnote-ref-33)
34. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья341, стр.558. [↑](#footnote-ref-34)
35. ''Домашняя юридическая энциклопедия. Я - собственник'', Москва, 1998 - стр.110. [↑](#footnote-ref-35)
36. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья346, стр.567. [↑](#footnote-ref-36)
37. Л.В.Тихомирова, М.Ю.Тихомиров, ''Юридическая энциклопедия'', Москва, 1997 год - стр.161. [↑](#footnote-ref-37)
38. П.С.Никитюк, ''Наследственное право и наследственный процесс'', Кишинев, 1973 год - стр.114. [↑](#footnote-ref-38)
39. М.Ю.Барщевский, ''Наследственное право: учебное пособие'', Москва, 1996 год - стр.56. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ю.Н.Власов, ''Наследственное право Российской Федерации'', Москва, 1998 год - стр.23. [↑](#footnote-ref-40)
41. В.С.Репин, ''Комментарий к Основам законодательства РФ о нотариате'', Москва, 2000 - статья 57, стр.120. [↑](#footnote-ref-41)
42. В.С.Репин, ''Настольная книга нотариуса (теория и практика)'', Москва, 1994 - стр.71. [↑](#footnote-ref-42)
43. В.С.Репин, ''Комментарий к Основам законодательства РФ о нотариате'', Москва, 2000 - статья 57,стр.120. [↑](#footnote-ref-43)
44. Там же, стр.74. [↑](#footnote-ref-44)
45. В.С.Репин, ''Настольная книга нотариуса (теория и практика)'', Москва, 1994 - стр.71. [↑](#footnote-ref-45)
46. М.Ю.Барщевский, ''Наследственное право: учебное пособие'', Москва, 1996 год - стр.56. [↑](#footnote-ref-46)
47. В.С.Репин, ''Комментарий к Основам законодательства РФ о нотариате'', Москва, 2000 - статья 57, стр.121. [↑](#footnote-ref-47)
48. ''Домашняя юридическая энциклопедия. Я - собственник'', Москва, 1998 - стр.308. [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же, стр.309. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ю.Н.Власов, ''Наследственное право Российской Федерации'', Москва, 1998 год - стр.26. [↑](#footnote-ref-50)
51. Ю.Н.Власов, ''Наследственное право Российской Федерации'', Москва, 1998 год - стр.27. [↑](#footnote-ref-51)
52. Там же. [↑](#footnote-ref-52)
53. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья389, стр.623. [↑](#footnote-ref-53)
54. ''Большой юридический словарь'', ред. А.Я.Сухарева, В.Д.Зорькина, В.Е.Крутских; Москва, 1998 – стр.726. [↑](#footnote-ref-54)
55. ''Постатейный комментарий к части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации'', А.Н.Гусев, Москва, 2000 – статья391, стр.626. [↑](#footnote-ref-55)
56. Г.Г.Караханян, ''Брак и развод в свете мирового законодательства: юридический калейдоскоп'', Ереван, 1998 год - стр.3. [↑](#footnote-ref-56)
57. ''Всеобщая декларация прав человек''. Принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 19748 года (''Российская газета'' 1995 года, 5 апреля). [↑](#footnote-ref-57)
58. ''Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод''. Рим, 4 ноября 1950 года (''Российская газета'' 1995 года, 5 апреля). [↑](#footnote-ref-58)
59. Л.В.Тихомирова, М.Ю.Тихомиров, ''Юридическая энциклопедия'', Москва, 1997 год - стр.54. [↑](#footnote-ref-59)
60. Л.Б.Максимович, ''Брачный контракт. Комментарии. Разъяснения'', Москва, 1998 год - стр.41. [↑](#footnote-ref-60)
61. Там же, стр.42. [↑](#footnote-ref-61)
62. Уголовный кодекс Российской Федерации введен в действие 1 января 1997 года. [↑](#footnote-ref-62)
63. Л.Б.Максимович, ''Брачный контракт. Комментарии. Разъяснения'', Москва, 1998 год - стр.47. [↑](#footnote-ref-63)
64. Л.Б.Максимович, ''Брачный контракт. Комментарии. Разъяснения'', Москва, 1998 год - стр.48. [↑](#footnote-ref-64)
65. Л.Б.Максимович, ''Брачный контракт. Комментарии. Разъяснения'', Москва, 1998 год - стр.52. [↑](#footnote-ref-65)
66. Там же, стр.54. [↑](#footnote-ref-66)
67. ''Большой юридический словарь'', ред. А.Я.Сухарева, В.Д.Зорькина, В.Е.Крутских; Москва, 1998 – стр.20. [↑](#footnote-ref-67)
68. ''Семейный кодекс РФ (краткий комментарий)'', Москва, 1996 год - стр.29. [↑](#footnote-ref-68)
69. ''Семейный кодекс РФ (краткий комментарий)'', Москва, 1996 год - стр.30. [↑](#footnote-ref-69)
70. ''Государство и право'', 1999 год, N3; С.П.Гришаев, ''Правовое регулирование недвижимости'' – стр.41. [↑](#footnote-ref-70)
71. ''Человек и закон'', 2000 год, N6; Т.Аппак, ''Регистрируем договор аренды'' – стр.59. [↑](#footnote-ref-71)
72. ''Юридический вестник'', 2000 год, N10 – стр.12. [↑](#footnote-ref-72)