

ISSN 1729-3707

**ОБЪЕДИНЕННЫЙ
НАУЧНЫЙ
ЖУРНАЛ**

THE INTEGRATED SCIENTIFIC JOURNAL

2003 № 30 (88)
д е к а б р ь

ОБЪЕДИНЕННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ

2003 № 30 (88)

д е к а б р ь

Издается с 2000 г.

Журнал зарегистрирован
в Министерстве печати
и информации РФ:
№ 77-5493 от 29.09.2000

Учредитель

**ФОНД
ПРАВОВЫХ
ИССЛЕДОВАНИЙ**

Главный редактор

**Зульфугарзаде Т.Э.
к.ю.н., доцент**

Заместители

главного редактора:

Катков В.М.

к.т.н., профессор,

Стеглянников В.Ю.

к.п.н., доцент

Адрес редакции:

119602, Москва, а/я 444

Тел./факс: (095) 797-91-16

(095) 797-08-07

E-mail: tezarus@dol.ru

Материалы публикуются
в авторской редакции.
Перепечатка и распространение
только с разрешения издательства.
ИЛ № 03290 от 20.11.2000

Подписано в печать 27.11.2003
Тираж 1000 экз.

© Издательство «ТЕЗАРУС», 2003

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

ЭКОНОМИКА И МЕНЕДЖМЕНТ

Коновалова Т.В.

Анализ организационно-логистических систем управленческого учёта на транспортном предприятии..... 3

Коновалова Т.В., Заровная Л.С.

Планирование логистической деятельности транспортного предприятия 4

Коновалова Т.В. Заровная Л.С.

Бюджетирование в системе управленческого учета транспортно-логистических компаний 5

Тригубова Л.А., Лазько Л.Я.

Рынок белорусских товаров 6

Тригубова Л.А., Лазько Л.Я.

Номенклатура показателей и комплексная оценка качества ягод красной смородины 9

ЭКОНОМИКА ТРУДА

Марков А.В.

Офшорное программирование как основной вид удаленной работы 13

ПРАВО

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

Требования, предъявляемые к нотариальному удостоверению сделок 22

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

Договоры об ипотеке и залоге имущества в обеспечение обязательств по договору, подлежащему обязательному нотариальному удостоверению 24

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

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры ... 28

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

История развития института банкротства 31

ПОЛИТИЧЕСКАЯ КОНФЛИКТОЛОГИЯ

Пискун К.В.

Современный международный терроризм как символично-идеологический конфликт 34

ПСИХОЛОГИЯ

Казакова Л.П.

Выделение параметров сравнительного изучения школьников различных систем обучения 37

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ СДЕЛОК

*Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович,
Российский Новый университет (РосНОУ), г. Москва,
Тушиев Маурэли Элимханович, Тушиев Арби Элимханович,
Международная академия наук и искусств (МАНИ), г. Москва*

При удостоверении сделок нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение сделки, для совершения которой они обратились к нотариусу, содержание предъявленного ими проекта сделки, проверять, соответствует ли оно действительным намерениям сторон.

При выяснении дееспособности (правоспособности) сторон нотариус требует документы, удостоверяющие личность, или учредительные документы и действует в соответствии с общими правилами проверки дееспособности или правоспособности.

Полномочия представителя юридического лица нотариус проверяет по выданной на имя представителя доверенности. Не требуется доверенность на совершение сделки от руководителей юридических лиц, которым устав или положение предоставляют право заключать сделки от имени юридических лиц. В таком случае руководитель должен предъявить документы, удостоверяющие его должностное положение. В случае если юридическим лицом руководит коллегиальный орган, нотариусу необходимо предъявить документы об избрании должностных лиц и распределении между ними обязанностей.

Сделки от имени несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет, а также от имени граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, могут быть удостоверены при условии, если за них действуют их родители или опекуны соответственно.

Сделки от имени несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет или от имени граждан, в судебном порядке

признанных ограниченно дееспособными, нотариус вправе удостоверить, если они вступают с письменного согласия соответствующих родителей или попечителей. Кроме того, нотариус обязан затребовать разрешение суда на опеки и попечительства на совершение сделки от имени подопечного нотариально удостоверенной сделки.

Удостоверение договора дарения от имени несовершеннолетних и недееспособных не разрешается. Эти требования распространяются и на сделки, заключаемые родителями в качестве опекунов.

Если совершается сделка об отчуждении имущества, облагаемого в соответствии с законодательством налогом, то необходимо представить сведения об уплате налога или освобождении от его уплаты. При нотариальном удостоверении такой сделки нотариусу требуется справка финансового органа об отсутствии задолженности по налогам.

В соответствии со ст. 55 Основ законодательства о нотариате сделки об отчуждении и о залоге имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены нотариусом при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое и закладываемое имущество. Право собственности на недвижимое имущество подтверждается различными документами, ими могут быть:

- свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество;
- договор передачи, заключенный между гражданином и уполномоченным на то органом;
- свидетельство о праве собственности на землю, выданное земельным комитетом;
- нотариально удостоверенный (или за-

детельствованный коммунальным органом в период с 1931 по 1936 гг.) договор купли-продажи квартиры, дома, земли, другой недвижимости, дарения, мены;

- свидетельство о праве на наследство;
- регистрационное удостоверение и другие.

На документах, подтверждающих право собственности продавца на отчуждаемое имущество, обязательно должна быть специальная отметка с необходимыми реквизитами о государственной регистрации, так как право собственности на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает лишь с момента такой регистрации.

Договоры об отчуждении недвижимого или движимого имущества, подлежащего специальной регистрации, должны быть представлены в регистрационные органы по месту учета (нахождения) имущества. Договоры об отчуждении квартир, дач, домов в деревне подлежат регистрации в бюро технической инвентаризации по месту их нахождения, договоры об отчуждении земельных участков регистрируются в соответствующих комитетах по землеустройству и земельным ресурсам.

Соглашения о внесении изменений в договор или о расторжении его также нотариально удостоверяются и подлежат аналогичной регистрации. В случае расторжения договора или получения решения суда о признании договора об отчуждении имущества не-

действительным, нотариус делает об этом отметку в реестре и на экземпляре договора, хранящемся в нотариальной конторе. Продавцу (дарителю) имущества по его требованию выдаются правоустанавливающие документы, которые были у него до заключения расторгнутого договора.

При расторжении сделок с недвижимым имуществом государственная пошлина за их удостоверение не возвращается.

Количество экземпляров документов, в которых излагается содержание сделки, удостоверяемой в нотариальном порядке, определяется лицами, которые обратились за совершением нотариального действия. Однако количество экземпляров не может превышать количества сторон, принимающих участие в сделке.

Завещания, договоры о залоге имущества, возведении жилого дома, отчуждении жилого дома и другого недвижимого имущества не могут быть удостоверены менее чем в двух экземплярах, причем один из них остается в делах нотариальной конторы. На каждом экземпляре расписываются все участники сделки, и нотариус совершает удостоверительную надпись за своей подписью.

Нотариус по просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия, принимает на хранение один экземпляр указанных документов.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

ДОГОВОРЫ ОБ ИПОТЕКЕ И ЗАЛОГЕ ИМУЩЕСТВА В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ, ПОДЛЕЖАЩЕМУ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

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

Залог является одним из способов обеспечения обязательств и представляет собой договор между должником (залогодателем) и кредитором (залогодержателем). В силу договора залога залогодатель передает залогодержателю определенное имущество, за счет которого залогодержатель может удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательства.

Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования). Исключение составляет имущество, изъятое из оборота, требования, которые неразрывно связаны с личностью кредитора, к примеру требования об алиментах, и иные права, уступка которых другому не допускается законом. Залог недвижимого имущества является ипотекой. Договор об ипотеке, договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению (ст. 339 ГК РФ, ст. 10 Федерального Закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)¹ (далее – Закон об ипотеке).

В договоре об ипотеке должны быть указаны²:

- стороны договора (залогодателем может быть и лицо, не являющееся должником по обеспечиваемому договору, но имеющее право собственности или хозяйственного ведения

на предмет ипотеки). Не допускается заключение по доверенности договора ипотеки жилого помещения, находящегося в собственности гражданина (п. 6 ст. 74 Закона об ипотеке);

- обязательство, обеспечиваемое ипотекой, с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения (если обязательство основано на договоре, необходимо указать его стороны, дату и место заключения). Если обеспечиваемое обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры;

- предмет ипотеки: описание объекта недвижимого имущества, достаточное для его идентификации (наименование, место нахождения, назначение, характеристики). Если предметом является право аренды, описывается арендованное имущество;

- право залогодателя на закладываемый объект недвижимости и наименование зарегистрировавшего его органа юстиции;

- стоимость предмета ипотеки в денежном выражении;

- если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в договоре об ипотеке;

- порядок обращения взыскания на предмет залога (по решению суда или нотариально удостоверенному соглашению сторон);

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 20 июля, № 29, ст. 3400.

² О нотариальном удостоверении ипотеки. (Рекомендации Научно-методического центра Московской областной нотариальной палаты) // Российская юстиция, 2000, № 6, С. 31.

- в договоре залога дома, здания, сооружения должно быть указано право залогодателя на занимаемый объектом земельный участок, а также положение о залоге этого участка (права аренды) или его части, необходимой для использования объекта;

- если в договоре не установлено иное, залогодатель вправе распоряжаться предметом залога, в том числе отчуждать и передавать в последующий залог, только с согласия залогодержателя.

Договоры о залоге недвижимого имущества удостоверяются нотариусом по месту нахождения этого имущества. Кроме правоустанавливающего документа, нотариус истребует справку бюро технической инвентаризации, проверяет отсутствие запрещений отчуждения и ареста. В тексте договора указывается предмет залога, его оценка, существо, размер и сроки обязательства, в обеспечении которого осуществляется залог.

При удостоверении договора залога квартиры, дома одновременно налагается запрещение отчуждения закладываемого имущества. Договор о залоге (об ипотеке) недвижимого имущества должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для государственной регистрации сделок с соответствующим имуществом. Это требование является обязательным, и без его выполнения договор об ипотеке признается недействительным. Государственную регистрацию договоров о залоге (ипотеке) осуществляют органы, регистрирующие вещные права на закладываемое имущество. Залог признается зарегистрированным с момента внесения сведений о нем в соответствующий реестр и присвоения соответствующего номера.

Договор о залоге имущества, связанного с землей – ипотека, вместе с земельным участком или правом пользования им должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в поземельной книге. В противном случае такой договор является недействительной сделкой.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации удовлетворил протест заместителя Генерального прокурора

Российской Федерации на решение Арбитражного суда Ростовской области от 01.03.96 по делу №24/894³.

Волгодонский центральный коммерческий банк обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к акционерному обществу открытого типа «Содружество» о признании договора о залоге имущества от 07.09.94, заключенного сторонами в обеспечение возврата денежных средств, полученных акционерным обществом по кредитным договорам, действительной сделкой.

Президиум считает, что решение следует отменить и в иске отказать по следующим основаниям.

Между Волгодонским центральным коммерческим банком (залогодержателем) и акционерным обществом открытого типа «Содружество» (залогодателем) в обеспечение ряда кредитных договоров заключен договор о залоге имущества от 07.09.94, предметом которого являются автомобили иностранных марок и недвижимое имущество: гостиница «Аэропорт» в городе Цимлянске и авторынок (город Волгодонск).

В соответствии со статьей 42 Закона Российской Федерации «О залоге» ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей – вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Согласно ст. 43 названного закона договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в поземельной книге. В этом случае договор о залоге считается заключенным с момента его регистрации (ст. 11 Закона).

Как следует из материалов дела, договор о залоге имущества от 07.09.94 нотариально не удостоверен, не соблюдено сторонами и требование о его государственной регистрации.

В силу ст. 165 ГК РФ и ст. 12 упомянутого закона спорный договор о залоге, основные объекты которого – недвижимое имущество, в связи с не соблюдением нотариальной формы и требования о его государственной реги-

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 мая 1997 г. № 3132/96. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997, № 9.

страции является недействительной (ничтожной) сделкой.

Таким образом, у суда не было правовых оснований для удовлетворения исковых требований Волгодонского центрального коммерческого банка.

Учитывая изложенное Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил отменить решение Арбитражного суда Ростовской области от 01.03.96 по делу № 24/894, в иске Волгодонскому центральному коммерческому банку о признании договора о залоге имущества от 07.09.94 действующей сделкой отказать.

Как указывается в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с п. 3 ст. 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.⁴

При разрешении споров необходимо иметь в виду, что данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. Если такое лицо по договору ипотеки передает в залог только здание или сооружение, а земельный участок либо право его аренды не является предметом залога, такой договор должен считаться ничтожной сделкой (ст. 168 ГК РФ).

В остальных случаях, когда залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки не может считаться не соответствующим законодательству на основании

п. 3 ст. 340 ГК РФ. Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок должны определяться исходя из ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации⁵, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рассмотрел протест заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Астраханской области от 08.09.97 по делу № А06-199-8/97⁶.

Президиум установил следующее. Акционерное общество открытого типа «Торговый дом «Селенские сады» обратилось в Арбитражный суд Астраханской области с иском к Сбергосбанку России о признании недействительным договора от 22.11.95 о залоге одноэтажного нежилого строения, расположенного по адресу: г. Астрахань, площадь Покровская, 3.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между Сбербанком России и АО «Торговый дом «Селенские сады» заключен кредитный договор от 22.11.95 № 45 о предоставлении последнему кредита в сумме 1000 000 000 рублей под 140 процентов годовых со сроком действия до 15.05.96. В обеспечение возврата кредита сторонами заключен договор от 22.11.95 о залоге одноэтажного нежилого строения, находящегося по адресу: г. Астрахань, пл. Покровская, 3.

От имени Сбербанка России договоры подписаны управляющим Кировского отделения № 97 Астраханского банка Сбербанка России на основании доверенности от 03.05.95 № 63

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1996, № 9.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 2001, 29 октября, № 44, ст. 4147.

⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 июня 1998 г. № 956/98 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998, № 9.

ДОГОВОР ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА, КВАРТИРЫ, ЧАСТИ ЖИЛОГО ДОМА ИЛИ КВАРТИРЫ

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

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество производится внесением записи о зарегистрированном праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что удостоверяется выдачей свидетельства о государственной регистрации, при этом на договоре купли-продажи должен быть проставлен штамп о выдаче такого свидетельства с указанием номера и серии бланка. Таким образом, при купле-продаже недвижимости нежилого назначения (например, здания, сооружения, нежилого помещения, гаража, а также земельного участка) совершается одно регистрационное действие – регистрация перехода права к покупателю, а покупатель, ставший собственником, получает свидетельство о регистрации его права собственности и экземпляр договора со штампом о выдаче свидетельства.

При купле-продаже недвижимости жилого назначения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или части квартиры, комнаты) совершаются два регистрационных действия:

1) регистрация собственно сделки (договора) купли-продажи (с этого момента она признается заключенной);

2) регистрация перехода права к покупателю.

Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права.

Если договор купли-продажи предусматривает рассрочку платежа, то до момента пол-

ной оплаты имущества продавец приобретает право залога в силу закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором). Покупатель приобретает право собственности, но в дальнейшем продать купленную недвижимость без согласия продавца до прекращения залога он уже не может. В данном случае добавляется еще одно регистрационное действие (для купли-продажи недвижимости нежилого назначения – второе, и третье – для купли-продажи жилья): регистрация ограничения права покупателя залогом в пользу продавца. В этом случае покупатель получает свидетельство о регистрации права собственности с указанием на регистрацию такого ограничения.

Следует отметить, что данное регистрационное действие должно быть произведено регистратором самостоятельно, без заявления о регистрации залога со стороны продавца и без дополнительной платы за это действие, поскольку ограничение возникает в силу закона помимо воли сторон (если в договоре купли-продажи не сказано, что залога при рассрочке платежа не возникает). Если регистратор не внесет такую запись, то учреждение юстиции будет нести имущественную ответственность в соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о регистрации за несвоевременную и неточную запись в Едином государственном реестре, если это отсутствие записи о залоге повлечет ущерб для продавца (например, в случае последующего отчуждения имущества покупателем до полной оплаты без согласия продавца)¹. В подтверждение регистрации залога в свою пользу продавец вправе получить

¹ Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – 2-е изд., испр. – М.: Юрайт-М, 2001, С. 351.

выписку из Единого государственного реестра (за отдельную плату). Такая запись о залоге погашается на основании совместного заявления продавца и покупателя после полной оплаты имущества.

Несмотря на возникновение залога, договор купли-продажи с рассрочкой платежа не требует нотариального удостоверения. Дело в том, что залог может возникнуть по двум основаниям: в силу договора (по соглашению сторон) и в силу закона – при наступлении указанных обстоятельств – (ст. 1 Закона об ипотеке). Нотариальное удостоверение требуется для договора об ипотеке (ст. 10 Закона об ипотеке). А залог при купле-продаже с рассрочкой платежа возникает в силу закона из условий договора купли-продажи, причем обязательная нотариальная форма такого договора законом не предусмотрена.

Такая схема регистрации не совсем понятна с общепринятой точки зрения на куплю-продажу жилья как на одновременное с заключением договора отчуждение имущества, но совершенно оправдана с точки зрения процедуры отчуждения недвижимости в соответствии с законом². Если договор считается заключенным с момента государственной регистрации, то именно с этого момента у сторон появляются взаимные обязательства: у продавца – передать имущество, у покупателя – принять и оплатить его. После подписания договора и его нотариального удостоверения у продавца и покупателя возникает только одна обязанность – совершить действия по государственной регистрации сделки, последствия уклонения от которой предусмотрены пп. 3, 4. ст. 165 ГК РФ. В самом деле, неразумно продавцу подписывать передаточный акт о передаче квартиры без получения денег, а покупателю передавать деньги, если государственная регистрация договора в учреждении юстиции окажется невозможной в силу арестов, запрещений и иных причин. Возможны также случаи продажи квартир и жилых домов с рассрочкой платежа, когда стороны договорились о переходе права, например после 50% предоплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю

в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего стороны осуществляют расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в учреждение юстиции о переходе права к покупателю. Именно такая процедура обеспечивает защиту законных интересов всех участников сделки.

В соответствии с п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации регистрация договоров купли-продажи и мены осуществляется только после государственной регистрации прав продавца учреждением юстиции в Едином государственном реестре прав, даже если его ранее возникшее право надлежащим образом оформлено и зарегистрировано, например в БТИ. До регистрации сделки продавец должен получить Свидетельство о государственной регистрации своего права. Если он уже подписал договор купли-продажи, который удостоверен нотариально, он обязан явиться в учреждение юстиции и подать необходимые документы для регистрации своего права, поскольку до государственной регистрации права покупателя именно продавец является законным собственником квартиры.

Например, в Московском областном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при регистрации нотариально удостоверенных договоров купли-продажи, мены жилого дома, квартиры, дачи и их частей, доли в праве общей долевой собственности на указанные объекты, если продавцом является гражданин, применяется следующий упрощенный порядок. Регистрация права продавца перед регистрацией сделки производится без выдачи свидетельства (только делается запись в Едином государственном реестре). Сделки, являющиеся основанием права продавца, заключенные до введения в действие Закона о регистрации и надлежащим образом оформленные, повторной регистрации не подлежат. Например, если продавец является собственником квартиры на основании договора купли-продажи, заключенного в 1994 г., нотариально удостоверенного и зарегистрированного в БТИ, то регистрируется только его право, поскольку оно возникло в 1994 г. на осно-

² Хохлов С.А. Проблемы формы сделок с недвижимостью. / В кн.: Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского, 1998, С. 131.

вании сделки, регистрации которой в 1998 г. не требуется. При обычной купле-продаже жилья (имущество передано, деньги уплачены) в Единый государственный реестр вносятся три регистрационных записи: о праве продавца, о сделке и о праве покупателя.

Следует отметить, что в отличие от возможности по желанию сторон нотариального удостоверения договоров, для которых такое удостоверение не требуется, закон не предусматривает регистрацию договоров, для которых такая регистрация не требуется.

Так, стороны обратились в арбитражный суд с иском к учреждению юстиции об обжаловании отказа в государственной регистрации.

Из представленных суду документов следовало, что стороны, заключившие договор купли-продажи здания, обратились к учреждению юстиции с заявлением о его государственной регистрации, сославшись на содержащееся в договоре условие о том, что он вступает в силу с момента государственной регистрации. Учреждение юстиции на основании п. 1 ст. 20 Закона о регистрации отказало в регистрации, поскольку данный договор не подлежит государственной регистрации.

Арбитражный суд первой инстанции отказал сторонам в удовлетворении иска к уч-

реждению юстиции. В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом согласно требованиям ст. ст. 164 и 131 ГК РФ осуществляется только в случаях, установленных законом. В соответствии со ст. 4 Закона о регистрации во всех случаях, когда закон предусматривает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такая регистрация всегда является обязательной.

ГК РФ не предусмотрено государственной регистрации договора купли-продажи здания. Включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистрации, условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам ГК РФ. Такое условие является ничтожным в силу требований статей 168 и 180 ГК РФ. Поэтому учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации договора купли-продажи здания³.

³ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2001, № 4.

Поступила в редакцию 18.11.2003

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА БАНКРОТСТВА

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

Институт банкротства во всем мире считается одной из важнейших юридических процедур, регулирующих отношения хозяйствующих субъектов на рынке.

В Средние века дозволялось казнить несостоятельного должника. Банкрота приравнивали к вору, надевали на него ошейник и помещали у позорного столба. Несостоятельность ассоциировалась с позором. Интересно, что Наполеон сравнивал несостоятельного должника с капитаном, покинувшим корабль, а факт несостоятельности рассматривал как преступление. И пусть от законов XII Таблиц, разрешавших кредитору рубить несостоятельного должника на части, нас отделяют столетия, и внимание законодателя с тела неспособного платить должника перешло на его имущество, отношение к проблеме банкротства как наисерьезнейшей, наострейшей, требующей гибкого, продуманного, эффективного правового регулирования, сохранилось и сегодня.

В дореволюционной России была создана целая система норм о банкротстве, которые образовывали конкурсное право. Гражданско-правовое регулирование банкротства оказалось делом достаточно сложным. На отработку норм уходило без преувеличения столетия. Вехами развития конкурсного права явились «Банкротский Устав» от 15 декабря 1740 г., «Устав о банкротах» от 19 декабря 1800 г., «Устав о торговой несостоятельности» от 23 июня 1832 г.

Законодательство о банкротстве в России было трудно не только создавать, но и применять. По свидетельству известного российского цивилиста Г.Ф. Шершеневича, многие

статьи были построены настолько сложно, что затрудняли не только торговых лиц, но и опытных юристов.

Изучение истории, обращение к российским традициям гражданско-правового регулирования банкротства представляется делом необходимым.

Современный этап развития гражданско-правового регулирования банкротства, в том числе проблема гражданско-правового регулирования банкротства, – это не что иное, как новый виток развития того механизма, который закладывался в России на протяжении XVIII и XIX столетий.

Вопросы несостоятельности (банкротства) предприятий являются достаточно новыми для отечественной правовой системы. Указанной проблеме посвящены монографии и статьи: В.В. Витрянского, В.В. Зайцевой, Ю. Киреева, М.В. Телюкиной, В.В. Степанова, В.В. Олифирова, Г.Ф. Шершеневича и др.

Актуальность и значимость данной темы обусловлена рядом причин, которые вызваны, прежде всего:

- несовершенством экономической концепции и стратегии развития хозяйства в условиях рыночных отношений;
- низким качественным потенциалом и практическим уровнем управленческих кадров в исследуемой сфере;
- разрывом экономических связей между странами СНГ и субъектами РФ;
- недостаточностью подготовки и успешностью проведения приватизации;
- отставанием формирования организационно-правовых основ развития экономики;
- наличием социально-психологических стереотипов, не воспринимающих необходи-

мость перехода к рыночным отношениям;

- политической и экономической нестабильностью;

- необходимостью отнесения финансового механизма и инфляционных процессов к наиболее значимым факторам, усугубляющим кризисное положение российских частных предприятий.

Банкротство является результатом развития кризисного финансового состояния – когда предприятие проходит путь от эпизодической до устойчивой (хронической) неспособности удовлетворять требования кредиторов, в том числе по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды.

Устранение с рынка обанкротившихся предпринимательских структур – неременное условие эффективного рыночного механизма. Однако предотвратить банкротство, обеспечить продолжительное процветание этих структур – задача значительно более важная.

В настоящее время основным нормативным документом, регламентирующим процедуру банкротства, является Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ¹.

Федеральный закон о банкротстве является уже третьим законом о банкротстве за десять лет с того момента, когда этот институт появился в российском правовом пространстве. Первый Закон был принят в 1992 г., второй – в 1998 г., а 3 декабря 2002 г. введен в действие новый третий Закон, действующий в настоящее время.

Согласно указанному закону банкротство – это признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Закон существенно усложняет процедуру банкротства, зато в равной степени учитывает интересы должника, кредитора и собственника. В процедуре банкротства появилась новая стадия – финансовое оздоровление. Еще одно ключевое новшество – возможность прекратить процедуру банкротства на любой ее стадии, погасив долги. Признак банкротства

остался прежним – неспособность удовлетворить требования кредиторов (в том числе государства) в течение трех месяцев. А процедура инициирования и возбуждения дел о банкротстве стала существенно сложнее. При этом она различается в зависимости от вида задолженности: денежные обязательства или обязательные платежи (налоги, сборы, обязательные взносы). Одна из мер, способствующих восстановлению платежеспособности должника, согласно новому Закону, досудебная санация – предоставление должнику финансовой помощи, достаточной для погашения денежных обязательств и восстановления платежеспособности.

Сам процесс банкротства состоит из сменяющих друг друга процедур. Введенные процедуры банкротства позволяют отсеять заодно большие сегменты экономики. Но главное, возникает юридически закрепленная возможность организовать спасение и оздоровление предприятий, «не вписавшихся» в рынок.

Изучение дел, связанных с банкротством (до принятия Закона № 127-ФЗ), показывало, что злоупотребляли институтом банкротства как должники, так и кредиторы. Злоупотребления со стороны должников заключались в том, что они старались уклониться от оплаты своих денежных обязательств, для чего совершали преднамеренные фиктивные банкротства, уменьшали конкурсную массу. Общественная опасность этих действий не только в том, что они нарушали интересы конкретных лиц, но и в том, что подрывали основы займ и кредита.

Злоупотребления со стороны кредиторов состояли в том, что они стремились не погасить долг, а незаконно перехватить управление бизнесом должника или незаконно обанкротить его для того, чтобы по бросовой цене купить его активы, т.е. стремились к переделу собственности. Общественная опасность этих действий заключалась в том, что они снижали инвестиционную активность в России, поскольку инвестиции могли быть незаконно захвачены. Введение в действие нового Федерального Закона № 127-ФЗ было направлено на борьбу с этими злоупотреблениями.

¹ Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Закон Российской Федерации, 2003, ноябрь.

Хотя новый Закон № 127-ФЗ и не закрыл все лазейки для фиктивного или преднамеренного банкротства, а также не разрешил ситуацию, когда предприятие подпадает под процедуру банкротства по вине государства, которое не платит за заказанную продукцию, тем не менее, исследуемый нормативный акт является несомненным шагом вперед по целому ряду причин:

- процедура инициирования и возбуждения дела о банкротстве стала существенно сложнее;
- фирма может, погасив долг, в любой момент остановить процедуру банкротства;
- улучшено обеспечение прав и законных интересов кредиторов;
- оптимизирована защита прав добросовестных собственников (учредителей, участников) организации – должника;
- изменены статус и процедура регулирования деятельности арбитражного управляющего в сторону повышения его ответственности за свои действия;
- установлены особенности регулирования отдельных категорий должников;
- введена новая стадия – финансовое оз-

доровление;

- более подробно регламентированы все стадии процедуры банкротства;
- государственным ведомствам стало проще участвовать в управлении процессом банкротства;
- изменилась очередность погашения долгов по обязательным платежам;
- введен и регламентирован институт саморегулируемых организаций.

Следует полагать, что указанные особенности Закона № 127-ФЗ позволят согласовать интересы различных сторон – кредиторов, должников и собственников.

Однако будут ли на самом деле в полной мере реализованы положения нового закона, покажет только арбитражная практика.

Законодательство о несостоятельности – своего рода сплав экономических идей и юридических норм – будет работать только тогда, когда оно будет объективно отражать и закреплять экономическую реальность, сложившуюся правовую практику взаимоотношений всех участников процесса. Должны быть услышаны все.

Поступила в редакцию 18.11.2003.

ISSN 1729-3707



9 771729 370002