

Мамедов Заур Алирза оглы

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

В статье рассмотрены проблемы, возникающие при нотариальном удостоверении сделок об отчуждении или о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики. Автор приходит к выводу, что такие сделки должны удостоверяться в нотариальном порядке с согласия эмансипированных несовершеннолетних; считает целесообразным создание электронной информационной базы эмансипированных несовершеннолетних в Министерстве юстиции Азербайджанской Республики. Автор делает заключения о пробелах в законодательстве, из-за которых у разведенных лиц появляется возможность без согласия бывшего супруга отчуждать или закладывать имущество, в том числе приобретенное в браке. Такая же возможность появляется у пережившего супруга, который приобрел имущество во время совместного брака, где одна вторая доля умершего супруга еще не оформлена в наследственном порядке.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2012/10-2/30.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2012. № 10 (24): в 2-х ч. Ч. II. С. 130-132. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2012/10-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

УДК 347.961.4

Юридические науки

В статье рассмотрены проблемы, возникающие при нотариальном удостоверении сделок об отчуждении или о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики. Автор приходит к выводу, что такие сделки должны удостоверяться в нотариальном порядке с согласия эмансипированных несовершеннолетних; считает целесообразным создание электронной информационной базы эмансипированных несовершеннолетних в Министерстве юстиции Азербайджанской Республики. Автор делает заключения о пробелах в законодательстве, из-за которых у разведенных лиц появляется возможность без согласия бывшего супруга отчуждать или закладывать имущество, в том числе приобретенное в браке. Такая же возможность появляется у пережившего супруга, который приобрел имущество во время совместного брака, где одна вторая доля умершего супруга еще не оформлена в наследственном порядке.

Ключевые слова и фразы: имущество; недвижимость; Гражданский кодекс; инструкция; несовершеннолетний; эмансипация.

Заур Алирза оглы Мамедов, к.ю.н., доцент

Отдел теории государства и права, гражданского права и гражданского процесса

Институт философии, социологии и права

Национальная академия наук Азербайджанской Республики

zaur1965@yahoo.com

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ[©]

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, играет ведущую роль в организации этого оборота. От правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит развитие производства, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития [1, с. 3].

В законодательстве Азербайджанской Республики долгое время не находилось места понятию «недвижимое имущество». Только один вид недвижимого имущества – жилой дом – отражался в законодательстве, несмотря на то, что термины «недвижимые вещи» и «недвижимое имущество» существовали с давних пор в законодательстве развитых стран. Как справедливо отмечает И. А. Киселев, в советский период истории развития гражданского законодательства вплоть до 90-х годов XX века к понятию «недвижимость» было лишь негативное отношение как к институту буржуазного права [4, с. 15].

Возрождение категории «недвижимость» произошло в Конституции Азербайджанской Республики, принятой 12-го ноября 1995 года. Часть 3 статьи 29 Конституции впервые предусматривала право собственности на недвижимое и движимое имущество каждого лица [5, с. 11].

На основании статьи 144.1 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики, вступившего в силу 1 сентября 2000 года, договоры о распоряжении объектами государственного реестра недвижимого имущества должны быть нотариально удостоверены. При удостоверении нотариус должен проверить права стороны, распоряжающейся вещью, на распоряжение и соответствие договора закону. Он отвечает за недостоверность удостоверенного им договора [2, с. 169].

В соответствии с пунктом 49 «Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в Азербайджанской Республике» от 11 сентября 2000 года, утвержденной Кабинетом Министров Азербайджанской Республики, при удостоверении сделок об отчуждении или о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома нотариус требует справку о прописке лиц в отчуждаемых или закладываемых жилом доме, квартире, даче, садовом доме и получает согласие всех совершеннолетних членов семьи, имеющих постоянную прописку.

Так как гражданско-правовая дееспособность физического лица возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста, нотариус не требует согласия несовершеннолетних, находящихся в возрасте от шестнадцати до восемнадцати лет. Но на основании ст. 28.4 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики несовершеннолетний в возрасте шестнадцати лет может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению

органа опеки и попечительства с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия – по решению суда.

Также в ст. 28.6 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики указывается, что в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак. Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака до достижения восемнадцати лет.

Брачный возраст в Азербайджанской Республике устанавливается в 18 лет (статья 10.1 Семейного кодекса Азербайджанской Республики).

При наличии уважительных причин соответствующий орган исполнительной власти (местные органы исполнительной власти) территории по месту жительства несовершеннолетних лиц, желающих вступить в брак, вправе по их просьбе сократить брачный возраст не более чем на 1 год (статья 10.2 Семейного кодекса Азербайджанской Республики).

По нашему мнению, сделки об отчуждении или о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома должны удостоверяться в нотариальном порядке с согласия эмансипированных несовершеннолетних. Считаем, что целесообразным было бы создание электронной информационной базы эмансипированных несовершеннолетних в Министерстве юстиции Азербайджанской Республики. После создания электронной информационной базы органы опеки и попечительства, органы, регистрирующие брак, или суды с помощью технических средств могут отправить информацию об эмансипированных несовершеннолетних в Министерство юстиции. Было бы целесообразным послание полученной информации Министерством юстиции всем нотариальным конторам Азербайджанской Республики. Поэтому предлагаем дополнить ст. 28.4 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики абзацем следующего содержания:

«Органы опеки и попечительства или суд, объявивший несовершеннолетнего полностью дееспособным, с помощью технических средств немедленно посылает информацию об эмансипации несовершеннолетнего в соответствующий орган исполнительной власти (Министерство юстиции Азербайджанской Республики)».

Предлагаем дополнить Семейный кодекс Азербайджанской Республики ст. 10.3 следующего содержания:

«Соответствующий орган исполнительной власти (имеются в виду органы, осуществляющие государственную регистрацию заключения брака (в Азербайджане государственная регистрация брака осуществляется отделами регистрации Министерства юстиции Азербайджанской Республики, отделами регистрации Министерства юстиции Нахичеванской автономной Республики, дворцами бракосочетания Министерства юстиции Азербайджанской Республики и Министерства юстиции Нахичеванской автономной Республики на территории Нахичеванской автономной Республики, зарубежными консульскими учреждениями Министерства иностранных дел Азербайджанской Республики, в городах районного подчинения, поселках и селах представительствами исполнительных властей района, города, района в городе)), который регистрировал брак с разрешения соответствующего органа исполнительной власти (местные органы исполнительной власти), с помощью технических средств немедленно посылает информацию об эмансипации несовершеннолетнего в соответствующий орган исполнительной власти (Министерство юстиции Азербайджанской Республики)».

Также считаем целесообразным изменить 1-й абзац пункта 49 «Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в Азербайджанской Республике» и изложить в следующем порядке:

«При удостоверении сделок об отчуждении или о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома нотариус требует справку о прописке лиц в отчуждаемых или закладываемых жилом доме, квартире, даче, садовом доме и получает согласие всех совершеннолетних, также эмансипированных несовершеннолетних членов семьи, имеющих постоянную прописку».

При удостоверении нотариусом договора об отчуждении или залоге имущества от имени лица, у которого нет мужа или жены – холостой (холостая) разведенный (разведенная), вдова (вдовец), собственник отчуждаемого или закладываемого имущества подает заявление об этом. Нотариус доводит содержание такого заявления до сведения другой стороны договора, которая в подтверждение того, что это обстоятельство ей известно, подписывается на заявлении. Указанное заявление должно исходить от лица, который отчуждает или закладывает имущество, а в случае совершения договора через представителя – от представителя.

Проблема в нотариальной практике состоит в том, что нотариус только на основании удостоверения личности определяет, что у лиц, которые отчуждают или закладывают имущество, нет мужа или жены. Пробел в законе заключается в том, что физическое лицо, будучи холостым (холостой), разведенным (разведенной) или вдовцом (вдовой), в удостоверении личности фиксируется холостым (холостой). Другие документы, которые предоставляются нотариусу, также не содержат информации о том, что собственник приобрел это имущество во время совместного брака или до регистрации брака. В результате у разведенного лица появляется возможность без согласия бывшего мужа (жены) отчуждать или закладывать имущество, которое приобрел во время совместного брака. Такая же возможность появляется у пережившего супруга, который приобрел имущество во время совместного брака, где одна вторая доля умершего супруга еще не оформлена в наследственном порядке.

По нашему мнению, изменяя 7-й абзац пункта 49 «Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в Азербайджанской Республике» и излагая его в нижеследующем порядке, можно решить эту проблему:

«Если лицо, которое отчуждает или закладывает имущество, является холостым, разведенным или вдовцом, должно представить справку из Главного Управления регистрации и нотариата Министерства юстиции Азербайджанской Республики. В справке отражается информация следующего содержания:

- лицо никогда не состояло в браке;
- если состояло в браке, указываются фамилия, имя и отчество бывшего супруга (супругов), дата и место регистрации брака, а также развода».

В Законе «О нотариате» Азербайджанской Республики и в «Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в Азербайджанской Республике» не указывается, что при удостоверении сделок об отчуждении или о залоге недвижимого имущества, подлежащего регистрации, подлинник или копия документа, подтверждающего право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество (выписка из государственного реестра недвижимого имущества), должны оставаться у нотариуса.

Ознакомление с нотариальной практикой показывает, что при удостоверении сделок об отчуждении недвижимого имущества, подлежащего регистрации, подлинник документа, подтверждающего право собственности, остается у нотариуса, при удостоверении сделок о залоге недвижимого имущества, подлежащего регистрации, иногда подлинник, а в большинстве случаев копия, документа, подтверждающего право собственности, остается у нотариуса.

По нашему мнению, при удостоверении сделок об отчуждении или о залоге движимого и недвижимого имущества, подлежащего регистрации, подлинник документа, подтверждающего право собственности, должен оставаться у нотариуса. С этой целью предлагаем дополнить ст. 46 Закона «О нотариате» Азербайджанской Республики нормой следующего содержания:

«При удостоверении сделок об отчуждении или о залоге движимого или недвижимого имущества, подлежащего регистрации, подлинник документа, подтверждающего право собственности, остается у нотариуса».

Список литературы

1. **Алексеев В. А.** Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук. М., 2008. 49 с.
2. **Гражданский кодекс Азербайджанской Республики.** Баку: Ганун, 2012. 760 с.
3. **Инструкция о порядке совершения нотариальных действий в АР от 11 сентября 2000 года:** постановление № 167 Кабинета Министров АР. Баку: Министерство юстиции, 2000. 66 с.
4. **Киселев И. А.** Право собственности граждан на недвижимое имущество: особенности приобретения и осуществления: дисс. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2005. 179 с.
5. **Конституция Азербайджанской Республики от 12 ноября 1995 года.** Баку: Ганун, 2009. 60 с.
6. **О нотариате:** Закон Азербайджанской Республики от 26 ноября 1999 года. Баку: Ганун, 2012. 48 с.
7. **Семейный кодекс Азербайджанской Республики.** Баку: Ганун, 2012. 184 с.

ABOUT SOME PROBLEMS OF NOTARIZATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS IN THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN

Zaur Alirza ogly Mamedov, Ph. D. in Law, Associate Professor
Department of State and Law Theory, Civil Law and Civil Process
Institute of Philosophy, Sociology and Law
National Academy of Sciences of the Republic of Azerbaijan
zaur1965@yahoo.com

The author considers the problems arising during the notarization of the transactions on the alienation or mortgage of dwelling houses, apartments, dachas, garden houses in accordance with the legislation of the Republic of Azerbaijan, comes to the conclusion that such transactions should be certified notari ally, with the consent of emancipated minors; considers it expedient to create an electronic information database of emancipated minors in the Ministry of Justice of the Republic of Azerbaijan; mentions the gaps in the legislation, which make it possible for divorced persons to alienate or mortgage property including those acquired during marriage without the consent of former spouse; and tells that an outlived spouse, who acquired property in joint marriage, where one-half share of deceased spouse is not formalized in hereditary order, gets such an opportunity.

Key words and phrases: property; real estate; Civil Code; instruction; minor; emancipation.