

Тымчук Юлия Александровна

**СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ:
РИСКИ ДЛЯ СУБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА**

В статье на основе анализа судебной практики выявляются возможные риски сторон при заключении договоров по отчуждению недвижимости в простой письменной форме. По мнению автора, большой массив судебной практики по оспариванию сделок с недвижимостью, заключенных в простой письменной форме, является следствием отсутствия в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении большинства распространенных сделок с недвижимостью. В целях обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости и защиты личных неимущественных и имущественных прав граждан автор обосновывает необходимость возврата в законодательство требования об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2017/10-1/45.html

Источник

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

Тамбов: Грамота, 2017. № 10(84) : в 2-х ч. Ч. 1. С. 172-175. ISSN 1997-292X.

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

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2017/10-1/

© 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: hist@gramota.net

Итак, образ тела является важной частью процесса формирования социальной идентичности. В XX веке возникает идея заново присвоить, «приручить» собственное тело. Границы образа тела становятся все более подвижными благодаря экспериментам в области искусства и теоретической философской деятельности. Деятели искусства и интеллектуалы начинают применять к телу образ потока – метафору неупорядоченности, бессистемности, спонтанности. Тело-поток возникает, когда человек получает свободу трансформировать собственное тело самостоятельно, а не только исходя из довлеющих над ним социальных институтов и заложенных в них канонов образа тела. «Если некогда человек достраивал тело сообразно общепринятым племенным традициям и обрядовой культуре или воспринимал тело, как нечто данное свыше, а в христианской концепции – созданное по образу и подобию бога, – то сегодня он предпринимает попытки выстраивать собственное тело, исходя из личностных смысложизненных проектов и представлений о безопасности» [7, с. 146].

Поскольку тело с позиций постмодернистской философии не имеет собственной сущности, оно открыто для конструирования и производства. Перформанс как предельно личная телесная практика позволяет проблематизировать тему собственной телесности, а также конструировать ее в соответствии со своими ценностями и задачами.

Список источников

1. Автономова Н. С. Философский язык Жака Деррида. М.: РОССПЭН, 2011. 509 с.
2. Бадью А. Истина тел и языков // Кризис сознания: сборник работ по «философии кризиса». М.: Алгоритм, 2009. С. 67-81.
3. Бергсон А. Творческая эволюция. Минск: Харвест, 1999. 1408 с.
4. Голдберг Р. Искусство перформанса: от футуризма до наших дней. М.: Ad Marginem, 2015. 320 с.
5. Нанси Ж.-Л. Бытие единичное множественное. Минск: Логвинов, 2004. 271 с.
6. Нанси Ж.-Л. Сегодня // Ad Marginem '93: ежегодник Лаборатории постклассических исследований ИФ РАН. М.: Ad Marginem, 1994. С. 148-164.
7. Чукуров А. Ю. Конструирование телесности как механизм самоконтроля // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). 2015. № 3 (36). С. 145-149.
8. Danto A. The Artworld // The Journal of Philosophy. 1964. Vol. 61. № 19. P. 573-578.

CONSTRUCTION OF PERFORMATIVE PHYSICALITY IN CONTEMPORARY ART

Toropova Anastasiya Aleksandrovna

Volgograd State University

ya-est-atanasija@yandex.ru

The mechanism of performer's body construction is studied in the article. Modern culture is building new anthropology, rethinking the status of the human body. Philosophy and contemporary art rehabilitate its position, proving the importance of sensory experience in constituting the existential being of each individual. It is shown how the performer creates his/her own body as a work of art. The types of performer's bodies are distinguished basing on the tasks assigned to the artist: the body-victim, the transgressing body, the aleatory body, the body-communication.

Key words and phrases: physicality; performance; modern art; bodily practices; communication; post-modernism.

УДК 347.132.6:347.214.2

Юридические науки

В статье на основе анализа судебной практики выявляются возможные риски сторон при заключении договоров по отчуждению недвижимости в простой письменной форме. По мнению автора, большой массив судебной практики по оспариванию сделок с недвижимостью, заключенных в простой письменной форме, является следствием отсутствия в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении большинства распространенных сделок с недвижимостью. В целях обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости и защиты личных неимущественных и имущественных прав граждан автор обосновывает необходимость возврата в законодательство требования об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью.

Ключевые слова и фразы: нотариат; гражданский оборот; сделки с недвижимостью; обязательное нотариальное удостоверение; оспаривание сделок с недвижимостью.

Тымчук Юлия Александровна

Волгоградский государственный университет

yulianatymchuk@yandex.ru

СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ: РИСКИ ДЛЯ СУБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

В настоящее время правовое регулирование гражданского оборота недвижимости продолжает совершенствоваться. В связи с этим особый интерес представляет положение о нотариальном удостоверении сделок.

Как известно, гражданское законодательство (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ) закрепляет так называемый принцип добровольности нотариального удостоверения сделок – стороны по своему усмотрению вправе избрать приемлемую для них форму: простую письменную или нотариальную, даже если законом эта форма не является обязательной.

Также существует небольшой круг сделок, для которых нотариальная форма является обязательной (ст. 584 ГК РФ, п. 2 ст. 54, п. 1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 11 ст. 21 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», п. 1 ст. 389 ГК РФ, п. 2 ст. 391 ГК РФ, п. 1 ст. 55 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.).

Несоблюдение нотариальной формы сделки (в случае, если она обязательна) влечет за собой ее недействительность. Такая сделка является ничтожной (п. 3 ст. 163 ГК РФ), однако в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 165 ГК РФ, возможно ее «исцеление» [11].

Практика показывает, что субъекты гражданского оборота, рискуя своим имуществом и желая избежать дополнительных издержек, не обращаются за нотариальным удостоверением договоров по отчуждению недвижимости.

Так, по данным, предоставленным Нотариальной палатой Волгоградской области, посредством использования в ходе исследования метода интервьюирования, в 2015 году по соглашению сторон было нотариально удостоверено 2147 сделок по отчуждению недвижимости, что несравнимо мало с количеством таких сделок, заключаемых в простой письменной форме.

Данные судебной статистики содержат некоторые категории дел, связанных с недвижимостью, однако интересующих нас данных по конкретной категории споров, а именно оспаривание сделок с недвижимостью, которые были заключены в простой письменной форме, она не включает.

В частности, если обратиться к данным сводной статистической отчетности о работе судов общей юрисдикции о рассмотрении гражданских дел по первой инстанции за 2014 год, то из нее следует, что количество поступивших исков по спорам, связанным со сделками с частными домами и приватизированными квартирами, составило 16 290 [13], за 12 месяцев 2015 года – 15 507 исков [14], а за аналогичный период 2016 года – 13 060 [15].

Исходя из того, что указанные сделки не подлежат обязательному нотариальному удостоверению, возможно предположить, что большинство из них были заключены в простой письменной форме. Соответственно, для того чтобы выявить риски сторон сделок с недвижимостью, заключаемых в простой письменной форме, обратимся к анализу текстов судебных решений.

Рассмотрим наиболее типичные случаи признания договоров по отчуждению недвижимости недействительными [5, с. 107].

Так, в одном из дел истец обратился в суд с иском о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, истребовании имущества из чужого незаконного владения, сославшись на то, что ему на праве собственности принадлежала квартира. В мае 2013 г. ему стало известно о том, что по договору от 02.04.2013 г. спорная квартира продана ответчику (договор зарегистрирован в установленном законом порядке, ответчику выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру), однако договор купли-продажи истец не подписывал, квартира выбыла из владения истца помимо его воли. Ответчик иск не признала. Суд первой инстанции в иске отказал. Апелляционная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменения. Верховный Суд избрал иную позицию и встал на защиту прав истца, отменив определение апелляционной инстанции и передав дело на новое рассмотрение ввиду того, что нижестоящими судами не была дана оценка тому обстоятельству, что заключение эксперта, выполненное в рамках уголовного дела, а также заключение судебной почерковедческой экспертизы не содержали ответа на вопрос, кем, истцом или другим лицом, выполнена подпись в договоре купли-продажи [7].

В ином деле истец также не намеревался продать квартиру, и она выбыла из его владения против его воли. Он утверждал, что никогда не видел покупателя-ответчика по делу, не вел с ним никаких переговоров по продаже спорной квартиры, не обсуждал условия договора купли-продажи, не получал от него никаких денег и не передавал ему ключи от квартиры. При подписании договора для получения кредита, который истец считал договором залога квартиры, ответчик не присутствовал.

По делу была назначена судебно-почерковедческая экспертиза, по результатам которой было установлено, что подпись на договоре купли-продажи спорной квартиры и в акте приема-передачи не принадлежит ответчику, который после регистрации договора купли-продажи не предпринимал попыток вселения в квартиру. Суд первой инстанции признал договор купли-продажи спорной квартиры недействительным на основании ст. ст. 168, 179 ГК РФ [9].

Подобные случаи не единичны [2]. Нередки случаи оспаривания договора купли-продажи квартиры, который был заключен по поддельным документам, например, по поддельному договору приватизации квартиры [6].

В другом деле судом был установлен факт ненадлежащего исполнения риэлтором договора, повлекший за собой потерю его клиентом денежных средств и прав на недвижимое имущество. Так, между гражданином и риэлторской компанией был заключен договор возмездного оказания услуг, результатом которого, как следовало из содержания, должно было стать заключение сделки, влекущей передачу в собственность подбранного потребителю жилого помещения. Затем между истцом и ООО как пайщиком потребительского ЖСК был подписан авансовый договор об уступке права требования, согласно которому пайщик обязался уступить новому пайщику свое право требования двухкомнатной квартиры. Истцом во исполнение договора были переданы денежные средства в качестве авансового платежа. В дальнейшем выяснилось, что ООО не вправе было заключать подобный договор, так как было исключено из ЖСК, а квартира была уже куплена

третьими лицами. На исполнителя риэлторских услуг лежала обязанность при сопровождении сделки убедиться в обладании cedentом (общество с ограниченной ответственностью) передаваемым им правом и в законности сделки, однако услуга истцу надлежащим образом не была оказана, поскольку он лишился возможности приобретения права собственности на объект по сделке, которую сопровождали сотрудники компании. Истец обратился в суд с иском о взыскании убытков в виде денежных средств, затраченных на приобретение пая члена жилищного кооператива, который был удовлетворен [10].

Нередки и случаи введения граждан в заблуждение относительно последствий заключения сделки. В частности в одном из дел истица обратилась в суд с требованием о признании договора купли-продажи квартиры недействительным. Как следовало из материалов дела, ответчик выдвинул в качестве условия заключения договора займа условие в виде подписания договора купли-продажи квартиры, пояснив, что данный договор будет мнимой сделкой и при возврате займа договор аннулируется. После возврата займа в полном объеме истицу заставили съехать из квартиры. Суд требования удовлетворил, так как у истицы отсутствовало намерение продать квартиру, а после подписания передаточного акта квартира ответчику не передавалась, а истица с семьей осталась в ней проживать на основании договора аренды [1].

Достаточно распространены и случаи введения в заблуждение при отчуждении недвижимости лиц, злоупотребляющих спиртными напитками и наркотическими веществами. Основной ошибкой судов и главной причиной пересмотра таких дел служит игнорирование ст. 79 ГПК РФ и обязанности, вытекающей из задач гражданского судопроизводства по назначению и проведению судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях.

Например, истец, действуя как законный представитель своего несовершеннолетнего сына, обратилась в суд с иском о признании недействительными договоров дарения долей в праве собственности на квартиру. В обоснование заявленных требований истец указала, что ее несовершеннолетнему сыну принадлежит 1/9 доли в праве собственности на квартиру. Наследодатель, наследником которой является сын истца, передала по договорам дарения принадлежавшие ей 1/3 и 1/9 доли в праве собственности на квартиру двум лицам. По мнению истца, на момент заключения данных договоров даритель не могла понимать значения своих действий и руководить ими в результате злоупотребления спиртными напитками и возникшего в связи с этим хронического состояния (заболевания). Суд первой [12] и апелляционной [4] инстанций в иске отказал.

Однако Верховный Суд РФ направил дело на новое рассмотрение, так как суд, указав на то, что сам по себе факт злоупотребления дарителем спиртными напитками не свидетельствует о том, что в день совершения сделки он не мог давать отчет своим действиям и руководить ими, не назначил судебную экспертизу для разрешения вопроса о способности дарителя, страдающего заболеванием, вызванным злоупотреблением алкоголем, понимать значение своих действий и руководить ими, что свидетельствует о нарушении требований ст. 198 ГПК РФ [8].

Оспаривание сделок с недвижимостью, заключенных в нотариальной форме, на практике не распространенное явление [3].

Таким образом, проведенный анализ позволяет утверждать, что стороны сделок по отчуждению недвижимости подвержены различным рискам при заключении их в простой письменной форме. Полагаем, подобные риски порождены отсутствием в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью. Многочисленные нарушения в процессе заключения сделок с недвижимостью, их последующее оспаривание в судебном порядке, о чем свидетельствует большой массив судебной практики, служат одной из причин, обуславливающих необходимость возврата в законодательство обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью.

Список источников

1. **Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2015 по делу № 33-47055/2015** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. **Апелляционное определение Московского городского суда от 22.12.2015 по делу № 33-48691/2015** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. **Апелляционное определение Московского областного суда от 25.05.2015 по делу № 33-12175/2015** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. **Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23.12.2015 по делу № 33-8360/2015** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. **Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом:** монография / авт. колл.: Н. В. Гончарова, А. О. Иншакова, О. П. Казаченок, И. А. Остапенко, Ю. А. Тымчук; под ред. А. О. Иншаковой. М.: Юрлитинформ, 2017. 176 с.
6. **Определение Верховного Суда РФ от 27.01.2015 № 70-КГ14-8** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
7. **Определение Верховного Суда РФ от 21.07.2015 № 18-КГ15-82** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
8. **Определение Верховного Суда РФ от 15.11.2016 № 58-КГ16-18** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
9. **Определение Московского городского суда от 30.09.2016 № 4г-12073/2016** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
10. **Определение Свердловского областного суда от 15.01.2013 по делу № 33-501/2013 (33-16244/2012)** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
11. **Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.02.2011 № Ф03-9084/2010 по делу № А51-2607/2010** [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

12. Решение Индустриального районного суда города Хабаровска от 30.09.2015 по делу № 2-4433/2015-М-3217/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
13. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2014 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном Суде РФ. Данные судебной статистики. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=2884> (дата обращения: 06.06.2017).
14. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2015 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном Суде РФ. Данные судебной статистики. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=3417> (дата обращения: 06.06.2017).
15. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2016 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном Суде РФ. Данные судебной статистики. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=3832> (дата обращения: 06.06.2017).

COMPLETING REAL ESTATE TRANSACTIONS WITHOUT NOTARIAL CERTIFICATION: RISKS FOR THE SUBJECTS OF CIVIL TURNOVER

Тымчук Юлиа Александровна
Volgograd State University
yuliannatymchuk@yandex.ru

In the article on the basis of the analysis of judicial practice the possible risks of the parties when concluding the contracts for the alienation of real estate in a simple written form are identified. In the author's opinion, a large file of judicial practice in disputing real estate transactions, concluded in a simple written form, is a consequence of the lack of legislation requiring the mandatory notarial certification of most common real estate transactions. In order to ensure the stability of the civil turnover of real estate and the protection of personal non-property and property rights of citizens, the author grounds the need to return in the legislation the requirement for a mandatory notarial form for real estate transactions.

Key words and phrases: state notary's office; civil turnover; real estate transactions; mandatory notarial certification; disputing real estate transactions.

УДК 93/94

Исторические науки и археология

В статье рассматривается история развития научно-просветительного учреждения – Охотско-Колымского краеведческого музея – в ретроспективе жизни и деятельности энтузиаста-краеведа А. П. Хмелинина, что позволяет глубже понять практику освоения региона, раскрыть историко-культурное наследие местного сообщества. Освещен вклад А. П. Хмелинина в становление краеведческого движения, музейного дела Северо-Востока СССР, организацию природно-исторических памятников государственного и областного значения.

Ключевые слова и фразы: Север-Восток; Дальстрой; деятельность А. П. Хмелинина; Охотско-Колымский краеведческий музей; освоение.

Хазан Евгения Валерьевна

Пустовойт Галина Анатольевна, к.и.н.

Северо-Восточный государственный университет, г. Магадан
shanya93@rambler.ru; g.pustowoit2009@yandex.ru

НОВАТОР КОЛЫМСКОГО КРАЯ (ПЕРВЫЙ ЕСТЕСТВОИСПЫТАТЕЛЬ СЕВЕРО-ВОСТОКА СССР А. П. ХМЕЛИНИН)

Изучение историко-краеведческой деятельности отдельных представителей научной интеллигенции способствует глубокому пониманию специфической формы научной традиции на местах и заслуживает внимания не только в местном, но и во всероссийском контексте. На основе биографического материала предпочтительнее видятся наиболее весомые практические результаты деятельности ученых, их влияние на научное освоение определенного региона.

Становление и развитие краеведения на Северо-Востоке СССР, его центра – Охотско-Колымского краеведческого музея – принадлежат энтузиастам колымской общественности. Одним из них являлся Александр Полуэктович Хмелинин (1890-1981) – руководитель Охотско-Колымского краеведческого музея (далее – ОККМ, с 1954 г. – Магаданский областной краеведческий музей – МОКМ), внесший вклад в организацию исследований, направленных на изучение ресурсного потенциала Севера Дальнего Востока России.

Александр Полуэктович (по другим источникам Полиевктрович) Хмелинин родился 25 ноября (8 декабря) 1890 г. в г. Чердын (Северный Урал) в учительской семье. Начальное образование получил в Чердынском приходском училище, а в 1909 г. окончил гимназию в г. Перми. Осознанная склонность к гуманитарным дисциплинам предопределила его выбор – Петербургский университет. Учился А. П. Хмелинин на юридическом факультете. В 1914 г., будучи студентом, арестован за участие в земляческих организациях, студенческих сходках и демонстрациях, из-за чего был вынужден уйти из университета и уехать в г. Дертп. Через два года (1916 г.) А. П. Хмелинин сдал государственные экзамены в Московском университете и получил диплом юриста. Однако сразу же был направлен в Нижегородский учебный батальон, и с этого момента начинается его «военная страница» жизни [3, с. 191; 7, д. 1251, л. 2].