

Тымчук Юлия Александровна

ВОПРОСЫ ПРИМЕНИМОГО ПРАВА В СФЕРЕ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В статье проводится анализ распространенных классических коллизионных привязок в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Выявляются тенденции развития международного частного права, наличие которых возможно констатировать и в рамках рассматриваемых отношений. Автором на примере такой распространенной сделки с недвижимостью, осложненной иностранным элементом, как купля-продажа, раскрываются проблемы, с которыми сталкивается нотариус в процессе ее нотариального удостоверения. По итогам проведенного анализа предлагаются рекомендации по их разрешению.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2017/10-2/43.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. 2. С. 168-170. ISSN 1997-292X.

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

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2017/10-2/

© 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: hist@gramota.net

УДК 341.942.3

Юридические науки

В статье проводится анализ распространенных классических коллизионных привязок в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Выявляются тенденции развития международного частного права, наличие которых возможно констатировать и в рамках рассматриваемых отношений. Автором на примере такой распространенной сделки с недвижимостью, осложненной иностранным элементом, как купля-продажа, раскрываются проблемы, с которыми сталкивается нотариус в процессе ее нотариального удостоверения. По итогам проведенного анализа предлагаются рекомендации по их разрешению.

Ключевые слова и фразы: нотариат; применимое право; сделки с недвижимостью; обязательное нотариальное удостоверение; международная купля-продажа недвижимости.

Тымчук Юлия Александровна

Волгоградский государственный университет

yulianatymchuk@yandex.ru

ВОПРОСЫ ПРИМЕНИМОГО ПРАВА В СФЕРЕ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стремительное развитие внешнеэкономической деятельности, процессов мировой интеграции, а также интернационализация социоэкономических отношений приводят к актуализации вопросов, связанных с деятельностью нотариата как в России, так и зарубежных странах [1, с. 119]. В связи с этим важно знать право, подлежащее применению к правоотношениям, осложненным иностранным элементом.

Практика показывает, что в развитых странах с латинской моделью нотариата нотариус играет существенную роль в гражданском обороте недвижимости. Так, в частности, во многих странах (Франция, Германия [Там же, с. 121]) в законодательстве закреплена норма об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью, что обеспечивает стабильность гражданского оборота в этих государствах [4, с. 125].

При рассмотрении вопроса о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью с иностранным элементом коллизионная проблема, состоящая в определении применимого права, может возникнуть при решении различного рода вопросов, начиная от формы сделки и заканчивая ее языком.

Необходимость обращения к нормам международного частного права возникает у нотариуса, в частности, в случаях:

1) если объект недвижимости находится на территории России, и сведения о нем содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), при этом приобрести такую недвижимость желает иностранный гражданин или юридическое лицо;

2) если объект недвижимости находится за пределами территории России, при этом приобрести такую недвижимость желает гражданин России или российское юридическое лицо;

3) если объект недвижимости находится в России, а продавец и покупатель недвижимости желают заключить договор купли-продажи, находясь в другой стране.

Проанализируем каждый случай отдельно на примере одной из самых распространенных сделок с недвижимостью – купли-продажи.

Прежде всего, следует обратить внимание на общую современную тенденцию, которая присуща международному частному праву, – это развитие гибкого правового регулирования отношений или, иначе, принципа гибкости [3, с. 107]. Можно отметить, что частично вышеуказанная тенденция присуща и нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью с иностранным элементом.

В первом случае отечественное гражданское законодательство (п. 1 ст. 1210 ГК РФ [2]) устанавливает, что стороны договора могут при его заключении или в последующем выбрать по соглашению между собой право, которое подлежит применению к их правам и обязанностям по нему. Аналогичные правила содержатся в ст. 3 Регламента ЕС от 17.06.2008 г. № 593/2008 «О праве, подлежащем применению к договорным обязательствам («Рим I»)» [8], заменившего Конвенцию о праве, применимом к контрактным обязательствам (Рим, 19 июня 1980 года).

В случае если стороны не определили своим соглашением применимое право, то, согласно п. 2 ст. 4 Регламента ЕС от 17.06.2008 г. № 593/2008 «О праве, подлежащем применению к договорным обязательствам («Рим I»)», к договору, имеющему предметом вещное право на недвижимое имущество, применяется право страны, где находится недвижимое имущество. Указанное правило также закреплено и в ст. 1205, 1213 ГК РФ.

При этом, несмотря на вышеуказанное в п. 2 ст. 1213 ГК РФ, установлено, что к договорам в отношении находящегося на территории Российской Федерации недвижимого имущества применяется российское право. Однако, как справедливо отмечают в литературе, презумпция, закрепленная в ст. 1213 ГК РФ, является опровержимой, поэтому в таком случае лучшим вариантом при нотариальном удостоверении сделки остается соглашение сторон о применимом к договору праве [5].

Итак, в рассматриваемом случае к сделке с недвижимостью, удостоверяемой у нотариуса, будет применяться российское право. Этого требуют, помимо вышеуказанных правил, императивные нормы Основ законодательства РФ о нотариате (ст. 13, 40 и др.) [9].

Исходя из этого, руководствуясь Основами законодательства РФ о нотариате, нотариус обязан разъяснить сторонам права и обязанности, а также предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий. Представляется, что в случае, если одной из сторон сделки является иностранное лицо, данная обязанность приобретает несколько иной характер. Полагаем, что в таком случае нотариус обязан разъяснить сторонам смысл применимого права и соответствующих правовых последствий.

В отношении формы, языка и цены договора в рассматриваемом случае действуют общие правила.

Так, на основании п. 4 ст. 1209 ГК РФ форма сделки будет подчиняться российскому праву. Согласно действующему российскому законодательству, обязательная нотариальная форма не предусмотрена для договора купли-продажи недвижимости, однако стороны, руководствуясь ст. 163 ГК РФ, могут самостоятельно по своему соглашению обратиться к нотариусу и нотариально удостоверить сделку.

Как указывалось нами ранее, во многих европейских странах установлена обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью, и иностранным физическим и юридическим лицам привычной будет обратиться к нотариусу за удостоверением сделки с недвижимостью.

Что же касается языка, то в ст. 10 Основ законодательства РФ о нотариате установлено требование, согласно которому нотариальное делопроизводство ведется на русском языке или на языке субъекта РФ. Однако, если одна из сторон договора купли-продажи не владеет русским языком, требуется обеспечить присутствие переводчика во время удостоверения сделки. В ином случае, в частности, если нотариус владеет языком стороны договора, он самостоятельно осуществляет устный перевод и письменно на русском языке составляет договор, тем самым выполняя обязанности, предусмотренные ст. 16 Основ законодательства РФ о нотариате. Предусмотрены также и иные особенности ведения делопроизводства [6].

Цена договора, исходя из императивных требований валютного и гражданского законодательства, устанавливается в рублях (ст. 140, 317 ГК РФ). При этом в договоре купли-продажи недвижимости возможно предусмотреть как валюту платежа (только российский рубль), так и валюту расчета (иную иностранную валюту).

Проанализировав первый случай и особенности применимого права, перейдем к рассмотрению второго. Как отмечалось выше, при отсутствии соглашения сторон о применимом праве к договору, имеющему предметом вещное право на недвижимое имущество, применяется право страны, где находится недвижимое имущество. Соответственно, если объект недвижимости находится за рубежом, то при удостоверении договора применимым правом является иностранное. Однако по смыслу императивных правил (ст. 40, 56 Основ законодательства РФ о нотариате) нотариус должен отказать в совершении нотариального действия обратившимся лицам, так как удостоверение договоров об отчуждении недвижимого имущества производится по месту ее нахождения.

При этом также немаловажно отметить, что при покупке недвижимости за рубежом иностранным законодательством могут быть предусмотрены дополнительные требования к покупателю-иностранцу (Швейцария, Венгрия, Хорватия и др.).

Иное решение возможно в третьем из рассматриваемых ситуаций. Так, в частности, иностранный нотариус не вправе отказать лицам, обратившимся к нему за удостоверением договора купли-продажи недвижимости, находящейся в России, так как на него не распространяются правила ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате. Помимо этого, если законодательство места нотариального удостоверения договора (*lex fori*) допускает участие нотариуса в подобных случаях и не содержит правила, аналогичного ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате, то нотариус вправе удостоверить договор. В качестве примера можно привести законодательство Германии, в нем отсутствуют упомянутые выше ограничения, и он, руководствуясь немецким законодательством, удостоверяет договор купли-продажи недвижимости, находящейся в России.

Договор купли-продажи недвижимости, удостоверенный иностранным нотариусом, по смыслу ст. 163 ГК РФ, не будет являться нотариально удостоверенной сделкой, однако это не значит, что по этой причине правового эффекта от сделки не возникнет, ведь он будет соответствовать требованиям права страны места совершения сделки к форме сделки (п. 1 ст. 1209 ГК РФ). В дальнейшем переход права собственности по сделке должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке [7], при этом договор купли-продажи недвижимости должен быть переведен на русский язык с проставлением апостиля.

Таким образом, проведенный анализ позволяет прийти к следующим выводам:

- для субъектов гражданского оборота наиболее рациональным решением является обращение к нотариусу за нотариальным удостоверением договора купли-продажи недвижимости по месту ее нахождения. Это позволит избежать излишних расходов и рисков, связанных с действительностью договора;
- ввиду императивных требований российского законодательства (ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате) компетенция нотариуса в сфере международной купли-продажи недвижимости, находящейся за рубежом, практически полностью ограничена. В связи с этим целесообразней обратиться к нотариусу за выдачей доверенности для приобретения недвижимости за рубежом.

Список источников

1. Гончарова Н. В., Иншакова А. О., Казаченок О. П., Остапенко И. А., Тымчук Ю. А. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / под ред. А. О. Иншаковой. М.: Юрлитинформ, 2017. 176 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая: Федеральный закон Российской Федерации от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Российская газета. 2001. 28 ноября.

3. **Иншакова А. О., Тымчук Ю. А.** Вопросы применимого права в сфере деликтных отношений с иностранным элементом // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. 2016. Т. 15. № 4 (33). С. 105-114.
4. **Иншакова А. О., Тымчук Ю. А.** Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как гарант стабильности ее гражданского оборота // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. 2016. № 2 (31). С. 125-133.
5. **Машовец А. О., Медведев И. Г.** Настольная книга нотариуса [Электронный ресурс]: в 4-х т. / под ред. И. Г. Медведева. Изд-е 3-е, перераб. и доп. М.: Статут, 2015. Т. 4. Международное частное право, уголовное право и процесс в нотариальной деятельности. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
6. **Методические рекомендации по свидетельствованию верности копий документов и выписок из них** [Электронный ресурс]: Решение Правления ФНП от 25.04.2016 г., протокол № 04/16. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
7. **О государственной регистрации недвижимости:** Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Российская газета. 2015. 17 июля.
8. **О праве, подлежащем применению к договорным обязательствам («Рим I»)** [Электронный ресурс]: Регламент ЕС от 17.06.2008 г. № 593/2008. URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/19810233> (дата обращения: 10.07.2017).
9. **Основы законодательства Российской Федерации о нотариате:** утверждены Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 г. № 4462-1 // Российская газета. 1993. 13 марта.

ISSUES OF APPLICABLE LAW IN THE SPHERE OF NOTARIAL CERTIFICATION OF BARGAINS WITH REAL ESTATE

Tymchuk Yuliya Aleksandrovna
Volgograd State University
yuliannatymchuk@yandex.ru

The article analyzes the prevalent classical collision links in the sphere of notarial certification of real estate bargains. Tendencies in the development of international private law are revealed, the presence of which can also be ascertained within the framework of the relations under consideration. The author by the example of such a common bargain with real estate as purchase and sale, complicated by a foreign element, reveals the problems that a notary faces in the process of its notarial certification. On the basis of the analysis results the recommendations for their resolution are suggested.

Key words and phrases: notariate; applicable law; real estate bargains; obligatory notarial certification; international purchase and sale of real estate.

УДК 94(470)

Исторические науки и археология

В статье рассматривается изменение политики зарплаты в период нэпа. На основе архивных материалов авторы анализируют принципы и формы оплаты труда, их эффективность в процессе восстановления и развития промышленности. Особое внимание уделяется роли профсоюзов в регулировании трудовых отношений. Делается вывод о противоречиях между рыночными методами формирования оплаты труда и сохранением административного регулирования уровня зарплаты.

Ключевые слова и фразы: зарплата; профсоюзы; коллективный договор; премия; норма выработки; тарифная сетка.

Уразова Светлана Альбертовна, к.и.н., доцент
Гарбуз Георгий Владимирович, к.и.н., доцент
Пензенский государственный университет
iogp@pnzgu.ru

ФОРМИРОВАНИЕ ПРИНЦИПОВ И МЕХАНИЗМОВ ОПЛАТЫ ТРУДА В ПЕРИОД НЭПА

Политика советского государства в области трудовых отношений в годы нэпа исследована недостаточно, особенно на региональном уровне. Среди историков нет единого мнения о степени влияния государства на формирование принципов и механизмов оплаты труда и роль профсоюзов в этом процессе.

Низкая зарплата, отсутствие материальных стимулов к труду являлись серьезными препятствиями к быстрому восстановлению экономики в начале 1920-х гг. В постановлении X съезда РКП(б), с одной стороны, говорилось о дифференциации оплаты труда в зависимости от квалификации работника, а с другой – о необходимости сохранить уравнительность между ставками [7, с. 61]. Съезд поставил задачу – использовать натуральную оплату для повышения производительности труда.

Большое внимание тарифной политике уделил IV Всероссийский съезд профсоюзов (май 1921 г.). В резолюции съезда отмечалось, что политика зарплаты должна быть направлена на сохранение крупной