



СУЩЕСТВУЮТ ЛИ ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ИСТРЕБОВАНИЯ АРЕНДАТОРОМ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ?

Елена ОПАНАСЕНКО,

аспирант кафедры правового регулирования экономики
Киевского национального экономического университета имени Вадима Гетьмана

Summary

The article provides the research of the question on: which remedies (obligatory means or property means) of protection of rights the lessee is endowed under applicable Ukrainian legislation to protect the right to receive property to lease in case of violation of this right by the lessor or any third party. This problem is analyzed by considering the priority scientific and theoretical concepts, comparison of legal regulation of this issue in Ukrainian, Russian and Moldovan legislation, as well as by coverage of disputes decisions offered by the highest judicial authorities.

Key words: the lease agreement, vindication the property to lease, obligatory means of protection of rights, property means of protection of rights, title holder, «in rem effect».

Аннотация

В статье проводится исследование вопроса о том, какими: вещно-правовыми или обязательственно-правовыми средствами защиты, согласно действующему украинскому законодательству, наделен арендатор для защиты своего права на получение имущества в аренду в случае нарушения этого права арендодателем или третьими лицами. Данная проблема анализируется путем рассмотрения приоритетных научно-теоретических концепций, проведения сравнительной характеристики правового регулирования указанного вопроса в украинском, российском и молдавском законодательстве, а также освещения практических решений спорных ситуаций, предлагаемых высшими судебными органами.

Ключевые слова: договор аренды, истребование имущества в аренду, вещно-правовые способы, обязательственно-правовые способы, титульный владелец, «вещный эффект».

Постановка проблемы. Вступая в арендные правоотношения, арендодатель и арендатор на стадии заключения договора аренды и передачи в аренду арендованного имущества нередко сталкиваются с комплексом практических ситуаций, вызванных конкретным поведением сторон в связи с исполнением своих обязательств из договора аренды. Такие ситуации в большом количестве случаев приобретают проблемный характер в связи с недостатками хозяйственно-правового регулирования арендных отношений, которые проявляют себя во время правоприменительной деятельности субъектов правоотношений. К проблемным вопросам подобного характера можно отнести реализацию механизмов юридической защиты права арендатора на передачу ему арендованного имущества на основании заключенного договора аренды в случае неисполнения арендодателем данного обязательства в добровольном порядке, а также в случае заключения нескольких договоров аренды в отношении одного и того же имущества.

Актуальность темы. Данный вопрос неизменно поднимается учеными, которые исследуют правовые отношения аренды и связанные с ними вопросы, в том числе: является ли аренда по своей природе вещным или обязатель-

ственным правоотношением, присутствует ли в аренде вещный эффект и с какого момента, должен ли арендатор при истребовании имущества в аренду выступать в качестве его титульного владельца или основываться исключительно на принципе реального исполнения обязательства и прочие (при подготовке данной статьи использовались научные выводы российских правоведов М.И. Брагинского и В.В. Витрянского [1], а также украинских исследователей: коллектива авторов во главе с А.В. Дзерой, Н.С. Кузнецовой, Р.А. Майдаником [1; 2], авторского коллектива научно-практического комментария Гражданского кодекса Украины во главе с В.В. Богатырем [4] и др.). Способы принуждения арендодателя к передаче имущества в аренду предлагаются и судебной практикой, так как в реальных экономических отношениях эта проблема часто имеет место. Однако, поскольку на данный момент ни в научно-теоретической, ни в законодательной, ни в практической сферах для этого вопроса не утверждено окончательного решения, целесообразными являются дальнейшие его исследования.

Цель данной статьи: исследовать вопрос о том, какими средствами защиты согласно действующему украинскому законодательству наделен арен-

датор для защиты своего права на получение имущества в аренду в случае отказа арендодателя от передачи объекта аренды в добровольном порядке, а также провести сравнительный анализ правового регулирования данного вопроса в украинском, российском и молдавском законодательстве.

Изложение основного материала.

Приступая к исследованию данного вопроса, в первую очередь, необходимо определить нормативную базу, с помощью которой осуществляется его правовое регулирование. В украинском законодательстве хозяйственно-правовые отношения аренды регулируются нормами параграфа 5 «Аренда имущества и лизинг» главы 30 Хозяйственного кодекса Украины от 16.01.2003 № 436-IV (далее – ХК Украины). Согласно ч. 1 ст. 283 ХК Украины по договору аренды одна сторона (арендодатель) передает другой стороне (арендатору) за плату на определенный срок в пользование имущество для осуществления хозяйственной деятельности; а в соответствии с ч. 6 ст. 283 ХК Украины к регулированию хозяйственных отношений аренды применяются нормы Гражданского кодекса Украины от 16.01.2003 № 435-IV (далее – ГК Украины) с учетом положений ХК Украины. В ст. 759 ГК Украины содержится следующее понятие договора имущественного найма



(аренды): по договору найма (аренды) наймода­тель передает или обязуется передать нанимателю имущество в пользование за плату на определенный срок. Согласно положениям ст. 765 ГК Украины наймода­тель обязан передать нанимателю имущество в пользование немедленно или в срок, установленный договором найма. Из вышеуказанных норм закона можно сделать вывод о том, что в случае несогласования сторонами срока передачи имущества в аренду, о чем свидетельствует неуказание такого срока в договоре аренды, обязанность арендодателя по передаче имущества считается подлежащей немедленному исполнению, то есть сразу же после заключения договора.

Следует отметить, что в научной доктрине договор аренды рассматривается как консенсуальный [1, с. 441-442], то есть такой, что вступает в силу с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Однако, исходя из названных положений ХК Украины и ГК Украины, очевидно, что юридически значимые действия сторон по достижению согласия относительно существенных условий аренды (заключения договора аренды) и передачи объекта аренды могут совпадать во времени, что придает такому договору аренды черты реальной сделки. В таких случаях передача имущества в аренду является тем действием, с момента фактического осуществления которого арендный договор приобретает юридическое значение и порождает права и обязанности для сторон. Напротив, при заключении консенсуального договора аренды передача имущества арендодателем происходит исключительно с целью реализации этих прав и обязанностей.

Таким образом, в случае, когда согласно договоренности сторон передача объекта в аренду совпадает с моментом вступления в силу договора аренды, арендатор в таком правоотношении не несет рисков, связанных с возможным отказом арендодателя в дальнейшем от передачи имущества в аренду. Если же стороны договариваются о том, что передача объекта аренды происходит через некоторое время после вступления в силу договора аренды, арендатор может столкнуться с ситуацией, при которой в будущем арендодатель откажется от передачи имущества, или окажется, что имущество уже передано в пользование

другим лицам. Способы защиты прав арендатора, к которым он может прибегнуть в случае выявления таких нарушений, определены в ГК Украины.

В частности, в соответствии со ст. 620 ГК Украины в случае неисполнения должником обязанности передать кредитору в собственность или в пользование вещь, определенную индивидуальными признаками, кредитор имеет право истребовать эту вещь у должника и требовать ее передачи в соответствии с условиями обязательства. Кредитор теряет право на истребование у должника вещи, определенной индивидуальными признаками, в случае, если эта вещь уже передана третьему лицу в собственность или в пользование. Если вещь, определенная индивидуальными признаками, еще не передана, преимущественное право на ее получение имеет тот из кредиторов, обязательство, в пользу которого возникло раньше, а если это невозможно определить, – кредитор, который первым предъявил иск. Специальная по отношению к указанной правовая норма, с помощью которой урегулированы правовые последствия неисполнения обязанности арендодателя передать имущество в аренду, содержится в ст. 766 ГК Украины: если наймода­тель не передает нанимателю имущество, наниматель вправе по своему выбору *потребовать от наймодателя передачи имущества* и возмещения убытков, причиненных задержкой, или отказаться от договора найма и потребовать возмещения причиненных ему убытков. Отдельно способы защиты права арендатора на своевременное получение имущества в аренду предусматриваются в ч. 3 ст. 13 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» от 10.04.1992 г. № 2269-ХІІ, согласно которой если арендодатель в сроки и на условиях, определенных в договоре аренды, не передаст арендатору объект аренды, арендатор имеет право *требовать от арендодателя передачи объекта* и возмещения убытков, причиненных задержкой передачи, или отказаться от договора и потребовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением договора аренды. Дополнительно в ч. 2 ст. 28 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» в пределах общей защиты прав арендатора на арендованное имущество предусматривается, что арендатор может потребовать возврата

арендованного имущества из *любого незаконного владения*, устранения препятствий в пользовании им, возмещения вреда, причиненного имуществу гражданами и юридическими лицами, включая арендодателя.

Для дальнейшего исследования данного вопроса следует обратить внимание на его научно-теоретический анализ, осуществленный ведущими российскими и украинскими учеными. В частности, в правовой доктрине распространено мнение о том, что при неисполнении наймодателем обязательства предоставить сданное в наем (аренду) имущество, наниматель не имеет права его *истребовать* ни у наймодателя, ни у третьего лица *на основании виндикационного иска*, поскольку до передачи имущества (до получения его в собственное фактическое держание) не является его *титულным владельцем*, и посему не может использовать вещно-правовые способы защиты от третьих лиц. Это допускается только после передачи вещи, в ситуации, когда она выбывает из владения нанимателя. Наниматель имеет право истребовать имущество, подлежащее передаче во владение и пользование, только по обязательственному иску [4, с. 662].

С указанным научным выводом относительно невозможности использования арендатором, не получившим имущество по договору аренды, вещных способов защиты своего нарушенного права можно дискутировать, используя правовую позицию украинского ученого-правоведа В.В. Цюры, согласно которой титульное владение по своей правовой природе связано не столько с самим фактическим господством над вещью, сколько с юридическими правомочиями по отношению к такой вещи [3, с. 787]. То есть, при заключении консенсуального договора аренды, в отличие от реального, о чем упоминалось выше, арендатор становится титульным владельцем арендованного имущества с момента вступления договора в силу (наиболее часто этот момент определяется сторонами подписанием договора). В этом случае именно действующий договор аренды и является правовым основанием (титолом) арендатора для владения арендованной вещью. Рассуждая далее, можно предположить, что передача имущества в аренду, вопреки согласованным условиям *действующего*



договора аренды, со стороны арендодателя составляет форму злоупотребления правом (в данном случае – правом собственности) в понимании ст. 13 ГК Украины, значит, арендатор, будучи титульным владельцем, вправе требовать прекращения такого злоупотребления, то есть незаконного фактического держания имущества арендодателем, в том числе и способами, предусмотренными для защиты владения.

Возможность юрисдикционной защиты права арендатора (титульного владельца) на получение арендованного имущества в аренду в случае отказа арендодателя от добровольного исполнения данного обязательства путем *предъявления иска об истребовании арендованной вещи у собственника (виндикация)* находило свое закрепление в законодательстве советского периода, как общесоюзном, так и отдельных республик. В частности, в случае непередачи в пользование нанимателю нанятого имущества, нанимателю предоставлялось право, по своему усмотрению, или *истребовать* имущество от наймодателя, или отступить от договора и взыскать убытки (ст. 158 ГК УССР 1922 года, ст. 263 ГК УССР 1963 года). Однако Гражданская кассационная коллегия Верховного суда СССР тут же замечала, что истребование нанятого имущества нанимателем возможно при условии, что имущество не передано другому лицу, имеющему однородное право [5], чем подчеркивалась обязательственно-правовая природа отношений имущественного найма.

Право арендатора «истребовать» имущество в аренду, закрепленное в гражданском законодательстве советского периода, можно рассматривать как своеобразный «перегиб» воплощения принципа реального исполнения обязательства. По этому поводу ведущий украинский ученый М. Сибилёв указывал, что в условиях директивной (плановой) экономики принцип реального исполнения обязательства (который находит свое проявление в необходимости осуществления должником именно тех действий, которые предусмотрены содержанием договорного обязательства, и невозможности их замены денежной компенсацией (возмещением убытков)) приобретал особое значение из-за того, что кредитор в случае получения возмещения убытков не имел возможности приобрести необходимые ему вещи,

заказать выполнение работ или оказание услуг и т. п. Поскольку в условиях рыночной экономики при наличии конкурентной среды возмещение убытков, причиненных кредитором в полном объеме из-за невыполнения договорного обязательства в натуре, удовлетворяет его интерес, автор прогнозирует постепенное снижение роли этого принципа в современном праве [6, с. 423–424].

В действующем законодательстве постсоветских республик способы защиты прав арендатора от владельца во всех случаях носят обязательственно-правовой характер, поскольку общепринятой является научная позиция, которую можно изложить утверждениями украинского специалиста в отрасли права М. Мороз: когда имущество истребуется арендатором от третьих лиц, речь идет о виндикационном иске, т.е. иске вещного характера; в случае же, если имущество истребуется арендатором от владельца, наличие между сторонами обязательственного правоотношения исключает предъявление виндикационного иска для защиты этих правоотношений [7].

К примеру, в ст. 884 Гражданского кодекса Республики Молдова последствия просрочки или отказа передать нанятую вещь урегулированы следующим образом: если наймодатель не передает в установленный срок нанятую вещь или отказывается ее передать, наниматель вправе *потребовать исполнения* этой обязанности и возмещения причиненных убытков, или расторжения договора и возмещения причиненных убытков [8], что соответствует по содержанию ст. 766 ГК Украины.

Интересен тот факт, что в ч. 3 ст. 611 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в которой также, как и в ст. 766 ГК Украины, и в ст. 884 Гражданского кодекса Республики Молдова, определяются права арендатора в случае непредоставления арендодателем сданного внаем имущества, оставлена формулировка *истребовать*, хотя и с оговоркой, что порядок такого истребования определяется ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая по своему содержанию является подобной указанной выше ст. 620 ГК Украины.

Анализируя правоприменительную практику судов хозяйственной юрисдикции в данном вопросе, следует отметить, что она является преимущественно однообразной. В большинстве случаев

при рассмотрении споров про нарушение прав арендатора на получение арендованного имущества в аренду на условиях заключенного договора, Высшим хозяйственным судом Украины признаются обоснованными и законными требования об обязательстве ответчика осуществить фактическую передачу истцу арендованной вещи. Признавая в таком случае за истцом право пользования арендованным имуществом, постановляя обязать ответчика фактически передать его в пользование, суд кассационной инстанции со ссылкой на ч. 3 ст. 13 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» и ст. 766 ГК Украины отмечает, что истцом избран надлежащий способ защиты права в виде принуждения к исполнению обязанности в натуре, поскольку такой способ соответствует установленным в законодательстве правовым последствиям непередачи арендодателем арендатору предмета договора найма [9; 10]. Вместе с тем, в современной судебной практике *отсутствует четкое правовое обоснование позиции* по отношению к правомерности заявления арендаторами в данной ситуации исковых требований об устранении препятствий в пользовании арендованным имуществом (требования вещного характера) против собственника и третьих лиц [11; 12].

В постановлении от 29 мая 2013 года № 12 Пленумом Высшего хозяйственного суда Украины были предоставлены хозяйственным судам руководящие разъяснения по вопросам практики применения законодательства об аренде (найме) имущества. К сожалению, в данном постановлении вопрос о праве требования передачи арендованного имущества в аренду и способах его защиты арендатором против собственника и третьих лиц не нашел своего отражения.

В связи с этим, учитывая большую потребность участников правоотношений в качественном регулировании отношений аренды, заслуживают внимания рекомендации Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), которые были изложены в Информационном письме ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 г. Президиумом ВАС РФ был сделан вывод о том, что арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, *не может истребовать его у третьего лица*, в пользовании которого оно фак-



тически находится, как титульный владелец имущества на основании ст. 301, 305 ГК РФ, исходя из следующего. В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Таким образом, передача имущества арендатору является *обязанностью арендодателя*. Поскольку передача арендодателем помещения арендатору не состоялась, последний не вступил во владение им, арендатор *не стал законным владельцем* спорного имущества и, следовательно, не имеет права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Его права могут быть защищены лишь путем предъявления к арендодателю одного из требований, указанных в ч. 3 ст. 611 ГК РФ, требование же истца, предъявленное непосредственно к третьему лицу, занимающему спорное недвижимое имущество, не может подлежать удовлетворению [13].

17 ноября 2011 года было принято Постановление Пленума ВАС РФ № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», а 25 января 2013 года — Постановление Пленума ВАС РФ № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73. Пленумом ВАС РФ было отмечено, что при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из следующего. Если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то (поскольку договоры аренды, предусматривающие такое пользование (владение и пользование) арендуемым имуществом, не могут быть должным образом исполнены) к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, *возмещения причиненных убытков и уплаты*

установленной договором неустойки [14]. Стоит обратить внимание, что о праве арендатора, которому не было передано имущество в аренду, требовать от арендодателя передачи этого имущества, в данном Постановлении Пленума ВАС РФ не упоминается вовсе.

При помощи вышеуказанных разъяснений судебная система РФ стремится к разрешению общих для большинства бывших советских республик практических затруднений, связанных с тем, что вследствие деления всех гражданских прав на вещные и обязательственные каждый договор, предусматривающий передачу вещи имеет и вещный, и обязательственный эффект, причем они не совпадают по содержанию и по моменту, основаниям и последствиям возникновения и прекращения [15, с. 366].

Анализ правовых позиций ВАС РФ, изложенных в Информационном письме ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 г., а также Постановлениях Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 г. и № 13 от 25.01.2013 г., помимо прочего указывает, на то, что *«вещный эффект» аренды возникает не в момент заключения арендного договора, а лишь после осуществления фактической передачи объекта аренды арендатору*, что необходимо принять во внимание.

Выводы. Как известно, правовая конструкция договора аренды была разработана в римском частном праве как чистое обязательственное правоотношение. Советским гражданским законодательством была создана неклассическая модель арендного договора с привлечением нескольких вещно-правовых элементов; данная постклассическая модель договора аренды была воспринята правовыми системами бывших советских республик. Однако некоторые абсолютные элементы арендного обязательства, которые были объективно необходимы в условиях планового народного хозяйства, являются излишними в рыночной экономике. В частности право арендатора требовать от арендодателя передачи имущества в аренду на основании заключенного договора (которое в те или иных формулировках существует в современном законодательстве) ныне создает излишнюю нагрузку на право собственности. Представляется, что в случае проявления недобросовестности арендодателя в этом вопро-

се, права арендатора в условиях рыночной экономической системы могут быть полностью и эффективно защищены исключительно путем привлечения недобросовестного контрагента к юридической ответственности *компенсационного характера*. Следует обратить внимание на разрабатываемую в Российской Федерации теорию необходимости разграничения момента возникновения обязательственно-правовой связанности сторон договора и появления «вещного эффекта» аренды [15]. Данная теория видится надлежащим правовым основанием для дальнейшего упорядочивания институтов и реформирования системы вещных прав на чужое имущество. Ее разработка в украинской науке и практике позволит добиться сужения последствий вещного эффекта аренды, в ограничении формально доступных способов защиты прав арендатора на арендованное имущество против неограниченного круга лиц, что вызывает проблемы правоприменения в современной практике.

Список использованной литературы:

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 2-е, стереотипное. — М. : «Статут», 2000. — 800 с.
2. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєвої, Р.А. Майданика. — 3-тє вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 976 с.
3. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєвої, Р.А. Майданика. — 3-тє вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 1176 с.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 1 травня 2012 р. / За заг. ред. В.В. Богатиря — К. : «Центр учбової літератури», 2012. — 1024 с.
5. Гражданский кодекс УССР : практический комментарий : Текст с постатейными разъяснениями из циркуляров, инструкций и постановлений Н. К. Ю. и Верховного Суда и определений Гражданской Кассационной Коллегии Верховного Суда УССР (по 1 октября 1927 года) / сост. И.И. Курицкий, Л.А. Гиммельфарб ; под редакцией



Л.С. Дубинского. – Х. : Юридическое издательство Наркомюста УССР, 1928. – 292 с. – С. 124.

6. Сібільов М. Договірне зобов'язання та його виконання. // Вісник Академії правових наук України. – 2003. – № 2 (33) – № 3 (34). – С. 414–424.

7. Мороз М. В. Речово-правові засоби захисту прав орендаря. // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О.А. Пушкіна 23 травня 2009 р. Харків 2009 ббк 67. 9(4укр)304+310я7 П32 Електронний ресурс – Режим доступу : <http://zavantag.com/docs/1938/index-5785-1.html?page=23>.

8. Гражданский кодекс Республики Молдова от 6 июня 2002 года № 1107-XV Електронний ресурс – Режим доступу : http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=3244.

9. Постановление ВГСУ от 19.02.2013 № 26/17-3772-2011 Електронний ресурс – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29513395>.

10. Постановление ВГСУ от 10.04.2013 № 5019/1089/12 Електронний ресурс – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30602092>.

11. Постановление ВГСУ от 08.02.2012 № 9/5007/17/11 Електронний ресурс – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21397146>.

12. Постановление ВГСУ от 10.04.2013 № 5019/1089/12 Електронний ресурс – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30602092>.

13. Информационное письмо ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 г. – П. 9 Електронний ресурс – Режим доступу : http://arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/2986.html.

14. Постановление Пленума ВАС РФ № 13 от 25 января 2013 г. – П. 13 Електронний ресурс – Режим доступу : http://arbitr.ru/as/pract/post_plenum/81907.html.

15. Складовский К.И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие. – 2-е изд. – М. : Дело, 2000. – 512 с.

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ДАРЕНИЯ

Сергей ПОЧТАРЕВ,

нотариус, соискатель Научно-исследовательского института частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака Национальной академии правовых наук Украины

Summary

The article deals with the rules of notarial acts, in particular the donation. Attention is drawn to the general rules and their compliance with principles of reasonableness and fairness where the donee cannot dictate the terms of the contract and in case of disagreement may refuse to accept the gift.

Also points to the need to respect the rights of minors in the donation of the property to which they are entitled to the property, especially if it has arisen as a result of privatization of housing. Offered additional safeguards to ensure such rights as part of notarial acts, as well as changes and additions to the acts of the current legislation.

Key words: donation, donor, donee, notarization, rosters.

Аннотация

В статье рассказывается о правилах совершения нотариальных действий, в частности при дарении. Обращено внимание на общие правила, их соответствие началам разумности и справедливости при дарении, когда одариваемый не может диктовать условия договора, а в случае его несогласия может отказаться от принятия дара.

Указывается также на необходимость соблюдения прав несовершеннолетних при дарении имущества, на которое они имеют право собственности, особенно, если оно возникло вследствие приватизации жилища. Предложены дополнительные гарантии обеспечения такого права, как часть нотариальных действий, рассмотрены изменения и дополнения актов действующего законодательства.

Ключевые слова: дарение, даритель, одариваемый, нотариальное удостоверение, реестры.

Постановка проблемы. Нотариальное удостоверение и регистрация договоров дарения в Украине периодически сталкивается с такими сложностями, которые приводят к приостановке этих нотариальных действий. С внесением изменений в Закон Украины «О нотариате» и принятием «Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины», а затем, в течение года его действия, внесения в него ряда существенных изменений, казалось бы, был снят ряд спорных моментов, однако, как выяснилось, не до конца. По крайней мере, их новеллы требуют популяризации и осознания. Кроме того, следует установить их правовую природу и направление правового регулирования.

В научной литературе эти правоотношения анализировались такими специалистами, как М.С. Долинская, И.В. Жилинкова, И.В. Спасибо-Фатеева, Е.И. Фурса и С.Я. Фурса и другие.

Цель публикации – выявить недостатки актов действующего законодательства, дать им оценку и предложить изменения для обеспечения прав участ-

ников нотариальных действий и иных лиц. Объектом исследования стали гражданские и нотариальные правоотношения, возникающие при совершении нотариальных действий, в частности при дарении таких подарков, которые требующих нотариальной формы. Предметом стали акты действующего законодательства, нотариальная практика, бесспорные положения доктрины материального и процессуального права, касающиеся дарения и нотариальных процедур.

Изложение основного материала.

В главе 9 «Порядок совершения нотариальных действий нотариусами Украины» [1] установлено, что тексты договоров и других документов излагаются на специальных бланках нотариальных документов с лицевой и обратной стороны этих бланков. Перед подписанием документа нотариус обязан обеспечить ознакомление с содержанием документа сторон (участников), при совершении нотариальных действий, требующих собственноручной подписи, нотариус проверяет подлинность подписи этих лиц путем их идентификации с