

норитарных акционеров от недобросовестных действий мажоритариев, а также упорядочить выплату вознаграждений топ-менеджерам.

Корпоративное законодательство затрагивает всех без исключения участников хозяйственной деятельности, при разработке оно требует системного подхода и непосредственно отражается на качестве корпоративного управления в той или иной стране.

Байгулова М. В., РГППУ

## **РОЛЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО КОДЕКСА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НОТАРИУСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

На текущий момент в сфере юридических профессиональных сообществ существует значительное количество документов, регулирующих отношения по вопросам этических норм поведения. Так существует Кодекс профессиональной этики адвоката, Кодекс профессиональной этики сотрудника органов внутренних дел РФ, Кодекс судейской этики<sup>1</sup> и т. д., т. е. можно говорить о наличии целой стройной системы этических норм поведения и регулирования отношений в данной области.

Одним из таких документов является Профессиональный кодекс нотариусов Российской Федерации<sup>2</sup>. Необходимо отметить, что первоначально подобные кодексы принимались на региональном уровне. В частности, первый документ такого рода – Кодекс чести нотариусов – был принят Нотариальной палатой Красноярского края еще в феврале 1994 г.

Профессиональный кодекс нотариусов содержит определенные нормы поведения, толкует и дополняет заложенные правовые предписания и обязанности, указанные в положениях закона РФ<sup>3</sup>. В Профессиональном кодексе нотариусов РФ определена правовая основа его принятия – это положения, содержащиеся в статьях Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

В отличие от других кодексов этики Профессиональный кодекс нотариусов более концептуален и расширен в своем применении, т. к. затрагивает не

---

<sup>1</sup> Кодекс профессиональной этики адвоката: принят первым Всероссийским съездом адвокатов 31 января 2003 г. // Вестник адвокатской палаты г. Москвы. 2005. N 4–5; Кодекс профессиональной этики сотрудника органов внутренних дел Российской Федерации: утв. приказом МВД РФ от 24.12.2008 N 1138. URL: <http://police-russia.info/index.php/2013/08/17/kodeks-professionalnoj-etiki-sotrudnika-organov-vnutrennix-del-rossijskoj-federacii>; Кодекс судейской этики: утв. VIII Всероссийским съездом судей 19.12.2012 // Бюллетень актов по судебной системе. 2013. N 2.

<sup>2</sup> Профессиональный кодекс нотариусов Российской Федерации: принят Собранием представителей нотариальных палат субъектов Российской Федерации 18.04.2001 (не опубликован).

<sup>3</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. Законом Российской Федерации от 11.02.1993 г. № 4462-1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 10. Ст. 357.

только «служебное поведение», но и четко формулирует «неслужебное поведение», т. е. принципы поведения и отношения нотариуса к обществу в целом, вне профессиональных рамок. В данном кодексе содержится обязанность знать и соблюдать принципы и положения исторических документов в нотариате, чего нет в других профессиональных кодексах.

Согласно п. 2 раздела II Профессионального кодекса нотариусов Российской Федерации: «Нотариус должен знать и соблюдать принципы и заповеди Международного Союза Латинского Нотариата, выработанные в течение столетий существования нотариата и доказавшие свою правовую безупречность:

– уважай свое министерство, органы государственной власти и органы профессионального сообщества;

– совершай нотариальное действие, если ты уверен, что действуешь в рамках закона, разрешай сомнения до совершения действия; воздерживайся от действия даже при малейшем сомнении в его законности и правильности;

– воздавай должное Правде;

– действуй осмотрительно;

– изучай материалы с пристрастием и повышенной тщательностью;

– советуйся с Честью;

– руководствуйся Справедливостью;

– ограничивайся Законом;

– работай с Достоинством;

– помни, что твоя миссия состоит в том, чтобы не допускать гражданско-правовых споров»<sup>1</sup>.

Это значительно отличает кодекс этики нотариусов от кодексов других профессиональных сообществ. Как видим, в документе идут ссылки на большое количество нравственных терминов в широком понимании смысла.

Нужно помнить, что нотариат ведет свою историю с Древнего Рима, но непосредственно Институт нотариата был учрежден Римской церковью<sup>2</sup>, и это наложило отпечаток как на профессию, так и на отношение общества к нотариусу.

По мнению В. Вороного, определение принципа добросовестности и нравственных понятий может быть определено посредством анализа этических и нравственных составляющих<sup>3</sup>. Иной точки зрения придерживается И. В. Сазанова. Она полагает, что моральные нормы в сфере права должны быть юридизированы, т. к. суд должен основывать решение не на субъективных представлениях о нравственности, а на содержании нормы права. По нашему мне-

<sup>1</sup> Профессиональный кодекс нотариусов Российской Федерации... П. 2.

<sup>2</sup> *Лепидевский Н.* История нотариата // Нотариальный вестник. 1997. № 2. С. 46.

<sup>3</sup> *Вороной В.* Добросовестность как гражданско-правовая категория // Законодательство. 2002. N 6. С. 20.

нию, именно существующая неопределенность некоторых толкований закона и привела к разработке кодексов этики<sup>1</sup>.

Некоторые исследователи отмечают, что вопрос о юридической силе кодекса, правовых основах и его места в законодательстве РФ еще открыт. Так, исследователь Г. Г. Черемных отмечает: «Нелегитимность Профессионального кодекса нотариусов Российской Федерации настолько очевидна, что невольно возникает вопрос: почему же он до сих пор действует? Вероятно, потому, что мы так воспитаны: все, что нам спускается «сверху», априори принимается за абсолютную истину, что так якобы и должно быть. В нас либо полностью атрофировано критическое осмысление соответствия этих «истин» закону, либо мы сами настолько плохо знаем действующее законодательство, что не можем оценить его с точки зрения права»<sup>2</sup>.

Судебная практика по этому вопросу различна. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Ханты-Мансийского автономного округа от 4 августа 2009 г. не признала Профессиональный кодекс нотариусов РФ нормативно-правовым актом, указав в своем определении, что в силу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только федеральным законом. Учитывая, что Профессиональный кодекс к законодательным актам не относится, а органы профессионального сообщества не наделены правом вводить и регулировать дисциплинарную ответственность, вывод суда первой инстанции о правомерности применения к нотариусу мер дисциплинарной ответственности является ошибочным, поскольку не основан на законе. При этом суд сослался на позицию Верховного Суда РФ<sup>3</sup>.

А вот еще одна позиция Верховного Суда РФ по этому же вопросу: «Профессиональный кодекс нотариусов РФ является локально-правовым актом, принятым уполномоченным органом (Федеральной нотариальной палатой) в пределах своих полномочий по осуществлению контроля за деятельностью нотариуса»<sup>4</sup>.

Сегодня из-за широты оценочных понятий, установления обязанностей для нотариуса во внерабочее время, этот кодекс является одним из самых спорных кодексов этики, действующих в данный момент. Как будет развиваться Профессиональный кодекс нотариусов Российской Федерации, покажет время. Возможно, скоро изменится и законодательство о нотариате и сам кодекс этики нотариусов.

---

<sup>1</sup> Сазанова И. В. О соотношении понятий «недобросовестность» и «злоупотребление правом» // Российский юридический журнал. 2008. N 1. С. 172.

<sup>2</sup> Черемных Г. Г. Дисциплинарным или все-таки Этическим должен быть кодекс нотариуса? // Юридический мир. 2012. N 4. С. 35.

<sup>3</sup> Алексеев Р. П. Дисциплинарная ответственность нотариусов, занимающихся частной практикой // Предпринимательство и право: Информационно-аналитический портал. URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=1219>.

<sup>4</sup> Там же.

## ДОГОВОР НАЙМА: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, ОСОБЕННОСТИ ДОКУМЕНТА

Основным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров является договор найма жилых помещений. Право на жилище – одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Это право закреплено в ст. 40 Конституции Российской Федерации. Конституционное право граждан на жилище заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением, занимаемым лицом на законных основаниях, содействии в самостоятельном улучшении гражданами своих жилищных условий, предоставлении жилища из государственного и муниципального жилищных фондов, но только тем лицам, которые в силу ограниченных возможностей не могут самостоятельно обеспечить себя жилищем.

Современное жилищное законодательство России представляет собой совокупность законодательных и иных нормативных актов, регулирующих отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу: основания возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями; осуществление права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениям, их учету и регистрации; контроля органов государственной власти и местного самоуправления за соблюдением жилищных прав граждан и использованием жилищного фонда.

Договор найма жилого помещения является основным договором жилищного права. Важнейшие положения о договоре найма жилого помещения урегулированы в ст. 671–688 главы 35 ГК РФ<sup>1</sup>, разделом III ЖК РФ<sup>2</sup>. Ст. 288 первой части Гражданского кодекса прямо указывает на право собственника сдавать жилое помещение на основе договора.

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). По своей юридической природе договор найма жилого помещения является двусторонним (взаимным), консенсуальным, возмездным. Данное в ГК определение договора найма жилого помещения является общим для всех видов найма независимо от принадлежности жилых помещений, являющихся объектом данного договора.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законод. РФ 1996 № 5. Ст. 410.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законод. РФ 2005 № 1 (часть 1). Ст. 14.

Наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения (далее – договор социального найма) и договор найма жилого помещения (далее – договор коммерческого найма).

Объектом договоров коммерческого и социального найма является изолированное жилое помещение. Помещение признается жилым, если оно отвечает установленным санитарным, градостроительным, техническим и противопожарным требованиям и предназначено для проживания граждан во все сезоны года. Дом (строение), в котором находится сдаваемое внаем помещение, должен быть зарегистрирован в качестве жилого в бюро технической инвентаризации или в ином уполномоченном на это органе. Сдаваемое внаем жилое помещение должно быть изолированным – жилой дом, квартира, часть дома и часть квартиры, имеющие отдельный вход. Следовательно, не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежная комната). Смежные комнаты могут быть объектом одного договора найма. Другие требования, относящиеся к объектам договоров коммерческого и социального найма, отражают имеющиеся различия между этими договорами.

Объектом договора коммерческого найма может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома независимо от их размера. Нормы жилой площади на эти отношения не распространяются, размер сдаваемого внаем помещения определяется только соглашением сторон. Однако, объектом договора коммерческого найма может быть и неблагоустроенное помещение при условии, что оно отвечает действующим санитарным и техническим требованиям, т. е. «такое, в котором возможно проживание человека без угрозы для его здоровья»<sup>1</sup>.

Объект договора социального найма отличается от соответствующего условия коммерческого найма двумя основными особенностями: во-первых, он предопределен ордером и стороны не могут его изменять, уточнять и т. п. Договор может быть заключен только на помещение, указанное в ордере. Во-вторых, при социальном найме к объекту договора закон устанавливает более высокие требования по сравнению с коммерческим наймом: это помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Следовательно, жилые помещения с низким уровнем благоустройства (по сравнению с достигнутым в данном населенном пункте) и не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям не могут быть объектом этого договора. Как и при коммерческом найме, объектом договора социального найма не могут быть часть комнаты или смежная комната. Под-

---

<sup>1</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. М., 2010. С. 82.

собные помещения (кухня, холл, кладовая и т. п.) не могут быть самостоятельным объектом договора, но являются элементами квартиры как объекта<sup>1</sup>.

Договоры и коммерческого, и социального найма, согласно ст. 674 и п. 3 ст. 672 ГК, должны заключаться в письменной форме. Что касается договора социального найма, то на практике он, как правило, заключается в устной форме и путем совершения конклюдентных действий: гражданин сдает жилищно-эксплуатационной организации ордер, получает ключи от квартиры и вселяется в нее. Эти действия свидетельствуют о состоявшемся между сторонами соглашении по поводу найма жилого помещения. Срок в договоре найма жилого помещения определяется по-разному для договоров коммерческого и социального найма. Согласно п. 1 ст. 683 ГК договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет. Однако срок не является существенным условием данного договора, стороны могут вообще не упомянуть о нем. В этом случае договор считается заключенным на пять лет.

Если договор заключен на срок до одного года, он считается краткосрочным и на него не распространяются указанные в п. 2 ст. 683 ГК правила, относящиеся к договору со сроком более одного года.

В отличие от договора коммерческого найма договор социального найма является бессрочным, т. е. не содержит условия о сроке. Договор найма жилого помещения является двусторонним договором, в котором стороны имеют права и несут обязанности. В договоре найма и коммерческого найма права и обязанности сторон, как правило, определяются соглашением сторон. Отдельные права и обязанности сторон установлены законом.

В договоре социального найма сохраняется понятие членов семьи нанимателя, а в коммерческом введено понятие «наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане». Естественно, лица, прекратившие семейные отношения с нанимателем, при условии социального найма, сохраняют жилищные права и обязанности, если продолжают проживать в нанятом жилом помещении<sup>2</sup>. Одно из прав нанимателя носит общий характер для любой разновидности договора найма – право на вселение временных жильцов.

В отличие от нормы действующего жилищного законодательства вводится предварительное уведомление постоянными пользователями наймодателя о вселении временных жильцов. Разрешение на их вселение и проживание дается нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими. Ответственность за временных жильцов, их действия перед наймодателем несет наниматель, они

---

<sup>1</sup> *Юрченко Е. В.* Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // *Российский судья.* 2005. № 9. С. 21.

<sup>2</sup> *Гражданское право: учебник /под ред. Е. А. Суханова.* М., 1993. С. 245.

же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем<sup>1</sup>.

В правоотношении, возникшем из договора найма жилого помещения, в период их действия могут происходить изменения (трансформация) отдельных его элементов при сохранении самого правоотношения. Такие случаи принято трактовать как изменение договора найма жилого помещения (ст. 82 ЖК РФ). Изменение жилищного правоотношения найма может касаться таких его элементов, как предмет, субъекты, права и обязанности сторон, и происходить по разным юридическим основаниям: соглашению сторон, одностороннему волеизъявлению одной из них и др. Изменение правоотношения найма жилого помещения наиболее часто встречается при найме жилого помещения. Для изменения договора жилищного найма необходимо согласие всех лиц, на которых распространяется его действие, – нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Однако законом могут быть предусмотрены случаи, когда наниматель и члены его семьи вправе требовать изменения договора и без согласия наймодателя и даже вопреки его возражению. Иногда договор может быть изменен и по инициативе наймодателя при соблюдении установленных гарантий прав граждан, проживающих в данном помещении.

Раздел жилых помещений – наиболее распространенный случай изменения договора найма жилого помещения. Сущность его заключается в том, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма на выделенное ему изолированное жилое помещение. Раздела жилого помещения может, очевидно, потребовать и сам наниматель. Изменение договора найма жилого помещения возможно по требованию граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью (например, при вступлении в брак, усыновлении). Изменение правоотношения найма выражается здесь в том, что вместо нескольких договоров найма с кем-либо из членов семьи (по их соглашению) заключается один договор на все занимаемые ими помещения (так называемое объединение лицевого счетов), т. е. изменяются субъекты, предмет и, возможно, некоторые условия договора найма. Отказ наймодателя в заключении одного договора найма может быть оспорен в судебном порядке<sup>2</sup>.

Договор коммерческого найма постепенно занимает все более значимое положение в реальной жизни. Если еще недавно он носил полулегальный ха-

---

<sup>1</sup> Гетман Е. С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. 2006. № 7. С. 11.

<sup>2</sup> Грудцына Л. Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. 2005. № 11. С. 32–33.

раक्टर, жилые помещения сдавались собственниками в наем без какого-либо документального оформления, то развитие рыночных отношений в жилищной сфере повлекло за собой легализацию такого вида получения доходов как сдача жилья. По мнению директора одной из риелтовских контор, «если человек не хочет заключать договор на аренду (применяя старую терминологию) квартиры – это повод задуматься и отказаться от сделки».

Несмотря на то, что уже более половины жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда приватизированы и с ними активно проводятся операции на рынке жилья, все же договор социального найма жилого помещения остается основным договором в жилищных отношениях. Его социальную значимость умалить нельзя, и, учитывая экономическую ситуацию в стране, он еще долгое время будет единственной возможностью удовлетворения гражданами России своего конституционного права на жилище.

Еникеев С. М., Марванов А. Р., РГППУ

## **ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОЮЗА КИНЕМАТОГРАФИСТОВ РОССИИ**

Современное человечество не представляет себе жизнь без кинофильмов. Они, несомненно, стали частью нашей жизни. Кино позволяет каждому из нас пережить ту часть жизни, о которой некоторые не смеют даже мечтать. Для достижения большей реалистичности необходимо, чтобы фильм охватывал все сферы человеческой деятельности. Именно поэтому над созданием картины работает порой колоссальное количество людей.

Для каждого фильма пишется сценарий, производится характерная подготовка, и заключаются необходимые контракты. Все это весьма объемная и сложная работа. К ее выполнению причастны представители разных профессий, которые не только задействованы непосредственно в съемках, но и осуществляют организационное обеспечение процесса создания фильма. При этом важная роль принадлежит союзам и ассоциациям, объединяющим творческих работников.

Одной из таких организаций является Общероссийская общественная организация Союз кинематографистов Российской Федерации (далее – СК РФ). Учредительный съезд Союза прошел 28 февраля 1990 г. Деятельность СК РФ регламентируется целым рядом законодательных и нормативно-правовых актов. Так, ФЗ № 82–ФЗ «Об общественных организациях» определяет сущность понятия «общественное объединение»<sup>1</sup>, содержит требования, предъявляемые

---

<sup>1</sup> Об общественных объединениях: Федер. закон от 19.05.1995 N 82-ФЗ // Собр. законод. РФ.1995. N 21. Ст. 1930, 5.