

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ DIRKZWAGER

Шавров С.А

(Обзор по результатам учебного визита в Нидерланды)



Во время учебного визита, декабрь 2018 г, Белорусские специалисты в области земельного администрирования посетили юридическую компанию DIRKZWAGER. Ниже приводятся некоторые сведения по результатам этого визита, которые основаны на презентации сотрудника компании, нотариуса Daan Bastiaans.

Dirkzwager
legal & tax

О нотариате в Нидерландах. Нотариусы в Нидерландах подразделяются на нотариусов и нотариусов-юниоров (младших нотариусов). Важнейшей задачей нотариусов является запись договоров (нотариальных актов), их хранение и выдача их копий заинтересованным лицам. Составление нотариального акта не является единственной обязанностью нотариусов. Они также ответственны за действия, которые прямо или косвенно связаны с исполнением этого акта. Например, за организацию регистрации и обновление регистров недвижимого имущества, регистров брачных контрактов, государственных и частных компаний, фондов и кооперативов. Нотариусы также выполняют функции юрисконсультантов. Они руководят дискуссиями, которые предшествуют подписанию нотариального акта. Взвешивают при этом интересы всех заинтересованных сторон и стремятся найти баланс в своих советах.

Нотариусы занимаются вопросами частного права (также именуемого гражданским правом). Частное право касается правовых отношений между субъектами: физическими и юридическими лицами. Частное право, которым занимаются нотариусы, делится на следующие основные области.

Законодательство о правах на недвижимую собственность. Купля-продажа недвижимого имущества представляет собой сложный процесс. Банки соглашаются на ипотеку только после того, как субъект станет фактическим владельцем дома или квартиры. Тем не менее, продавец готов передать право собственности на соответствующее имущество, только если он уверен в получении своих денег. Кроме того, деньги согласно покупной цене имущества должны быть переданы из одного банка в другой без осложнений. Нотариусы являются центром всех этих процессов. Они руководят продавцом и покупателем, обеспечивают официальную регистрацию всех соглашений и перевод денежных средств. Соглашения представляют собой следующие документы:

– договоры купли-продажи с изложением условий, согласованных между покупателем и продавцом о цене, дате и любых последующих действиях. Следует отметить, что продавец и покупатель могут сами подготовить этот договор или договориться о том, чтобы его агент по недвижимости (риэлтор) сделал это;

– акты передачи/приема собственности. Покупатель, продавец и нотариус подписывают акт о передаче права собственности (содержание документа берется из договора купли-продажи) в нотариальной конторе, после чего передаются ключи. Однако покупатель имеет право называть себя владельцем собственности только тогда, когда документ о передаче права собственности был внесен в земельный кадастр и другие публичные реестры;

– ипотечные документы, фиксирующие, что имущество служит залогом для ипотеки, предоставленной банком.

В дополнение к купле-продаже недвижимого имущества нотариусы также организуют продажу взысканий на аукционах и проводят официальные мероприятия по разделению права собственности на здание (например, когда дом делится на несколько квартир).

Семейное право. Роль нотариусов в этой области права связана со следующими предметами:

завещания: по своей воле клиенты указывают, кто что унаследует после их смерти;

опека: родители записывают, кто будет нести ответственность за присмотр за своими детьми, если с ними что-нибудь случится;

брачные контракты (брачные соглашения) или условия партнерства в течение жизни: пары, которые вступают в брак или заключают зарегистрированное партнерство, могут договориться о том, что некоторые вещи (доходы, товары и капитал) и долги должны храниться отдельно;

дары: запись о дарах в нотариальном акте может принести пользу донору и получателю, но это не обязательно;

наследство: в случае смерти собственника нотариус консультирует наследников о возможностях принятия или отказа от наследства; он также организует, чтобы капитал и имущество покойного были разделены между наследниками в соответствии с завещанием.

В последнее время стало возможным участие нотариусов и младших нотариусов в разводе.

Предпринимательское право. Задача нотариусов в этой области права состоит в том, чтобы организовать и проконсультировать по вопросам регистрации юридических лиц (частные и публичные компании), а также создания кооперативов, ассоциаций, фондов, а также партнерств. Нотариусы играют роль во внесении изменений в устав; в преемственности бизнеса, его слиянии, разделении и передачи компаний; в торговле, аннулировании и залоге акций; в выпуске депозитарных расписок на акции.



О KNB (The Royal Dutch Association of Civil-law Notaries) – Королевская голландская ассоциация гражданско-правовых нотариусов. Ассоциация выступает гарантом того, что нотариусы выполняют свои обязанности профессионально, независимо и честно.

Организация разрабатывает правила и положения, организует программу повышения квалификации для нотариусов и младших нотариусов и предоставляет им информацию о событиях в своей области знаний. Все нотариусы и младшие нотариусы автоматически становятся членами Королевской Голландской Ассоциации Нотариусов Гражданского Права KNB. Ассоциация имеет правление, секретариат, совет членов и общее собрание членов. Ассоциация страхует профессиональные риски нотариусов. Портал: www.KNB.nl



О компании Dirkzwager. Несколько слов о частной юридической компании Dirkzwager. Компания – один из крупнейших поставщиков юридических и налоговых услуг в стране. В 2017 году вошла в число 10 компаний, признанных лучшими работодателями. Является членом трансъевропейского альянса юридических компаний TELFA (см.www.telfa.law). В трех офисах, расположенных в разных городах

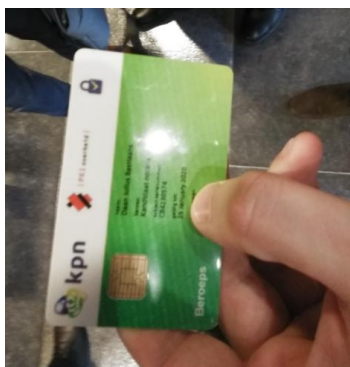
страны, работают адвокаты, нотариусы, налоговые специалисты. Всего 306 человек, в т.ч. 119 правовых экспертов (legal experts), 100 юристов и даже стажеры-юниоры (19) по гражданскому праву, которые еще учатся в университетах. Портал www.dirkzwager.nl.

Статистика распределения активности юридической активности компании по отдельным секторам: страхование 22%, здравоохранение 20%, недвижимость 8%, отношения с правительственными и полугосударственными организациями 8%, промышленность 7%, энергетика 5%, банки и финансовые учреждения 4%, частные лица 4%, розничная торговля / гостиничный бизнес 4%, агрокомплекс 2%, образование 2%, другие 14%.

Нотариусы, адвокаты, другие специалисты компании в области права проводят экспертизу документов по 33 отраслям права. Например, о закупках; трудовое, административное строительное, договорное, наследственное, корпоративное, экологическое, финансовое, семейное, пенсионное, IT-право. Нотариус оказывает услуги, связанные с законодательством о территориальном планировании землепользования, собственно с землепользованием, арендой имущества, с принудительным прекращением прав на имущество муниципалитетами (экспроприация) и др. В компетенцию Нидерландских нотариусов входит экспертиза трансграничных договоров, подчиняющихся Европейскому праву.

К нотариусу компании обращаются тогда, когда нотариальный акт является обязательным по закону. В частности, при заключении брачного договора; составлении или изменении завещания; передачи права собственности на недвижимое имущество; установление прав ипотеки; создание частной компании с ограниченной ответственностью (BV); передача акций частной компании с ограниченной ответственностью; создание фонда.

После нотариального удостоверения нотариус проверяет исполнение произведенных им документов. В отношении сделок недвижимостью выполненная им работа контролируется специалистами Кадастрового агентства. Уполномоченные органы, проверяют, например, документы связанные с опекой, несостоятельностью. В банках проверяются копии договоров, связанных с финансовыми обязательствами, с депозитами и др.



ID-карточка нотариуса

нотариус передает в кадастр. Подпись совершается ID-карточкой нотариуса (см. фото). Сегодня технология организована таким образом, что регистрация на основании представленных документов кадастром осуществляется автоматически в реальном масштабе времени (Style Sheet Technology). Из регистра нотариус получает подтверждение регистрации и копии всех документов, переданных в цифровой архив регистра BRK кадастра.

Особенности общений нотариуса и регистратора Агентства по кадастру. Заявления о создании, переходе и прекращении прав на недвижимое имущество регистраторы получают в Нидерландах исключительно от нотариусов. В ответ, то есть при подаче заявления, нотариус получает цифровую квитанцию с подтверждением получения заявления и отсутствии (или наличии) оснований в отказе от совершения сделки (BVO/BVI). В случае положительного ответа нотариус может осуществлять нотариальные действия. Если в этот период с объектом недвижимости происходят какие-то изменения, то кадастр автоматически информирует об этом нотариуса (KOERS). Подготовленные нотариальные акты в форме электронного документа

Заключение. В таблице приведен сравнительный анализ особенностей нотариальной деятельности в Беларуси и Нидерландах.

| | Функции | Нидерланды | Беларусь |
|----|---|---|---|
| 1. | Организация | Частные юридические компании | Белорусская нотариальная палата* |
| 2. | Субъекты нотариальных действий | И физические и юридические лица | Обязательно только для физических лиц |
| 3. | Субъекты государственной регистрации недвижимости | Нотариусы и регистраторы | Правообладатели, кандидаты в правообладатели и регистраторы |
| 4. | Возможность автоматической онлайн регистрации в отношении недвижимости по заявлениям нотариусов | Есть | Нет |
| 5. | Возможность трансграничного взаимодействия нотариусов | Через TELFA | Нет |
| 6. | Страхование профессиональной деятельности | KNB | Нет |
| 7. | Контроль исполнения нотариальных актов | Предусмотрен законодательством | Нет |
| 8. | Перевод денежных средств, предусмотренных нотариальным актом | Исполняется в обязательном порядке нотариусом | В обязанности нотариусов не входит |

*Республиканская некоммерческая организация, представляющая собой профессиональное объединение, основанное на обязательном членстве нотариусов республики.