

ПРАВО КАЖДОГО

НАСЛЕДСТВО И ЗАВЕЩАНИЕ • СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ • ДОВЕРЕННОСТИ И СОГЛАСИЯ • БРАЧНО-СЕМЕЙНЫЕ ОТНОШЕНИЯ • ПУБЛИЧНЫЕ РЕЕСТРЫ



НОТАРИУС В «ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ»

Цифры свидетельствуют о том, что семейные пары все чаще стремятся урегулировать имущественные вопросы с помощью инструментов, предусмотренных законом, чтобы избежать спорных вопросов в будущем. Только в 2018 году нотариусами было удостоверено порядка 160 тысяч нотариальных действий, связанных с отношениями супругов. Стр. 3

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ

ДВЕ РЕАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ, ВЫВОДЫ ИЗ КОТОРЫХ КАЖДЫЙ СДЕЛАЕТ САМ

«ОЙ, А ВАША КВАРТИРА УЖЕ НЕ ВАША!»

Ну кто из нас не бурчал недовольно, глядя в платежку за коммунальные услуги? Вот и Иван Тимофеевич Сидоров тоже привычным ворчанием отреагировал на квиток в почтовом ящике.

— Ну, что там насчитали?

Глянув в квитанцию, пенсионер оторопел. Но смутила его вовсе не сумма. В платежке значилась чужая фамилия. Несколько лет назад, после смерти супруги, Иван Тимофеевич подарил квартиру сыну, но продолжал в ней жить. Так что в платежке всегда значилось имя сына, а сегодня пенсионер увидел совсем чужие фамилию и инициалы.

Мария Терехова, нотариус: «В такой ситуации необходимо обратиться в МФЦ для получения расширенной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, чтобы убедиться, что вы по-прежнему собственник и что произошло недоразумение, и выписки об имеющихся зарегистрированных правах — чтобы увидеть, на основании какого документа квартира уже не ваша. Если в полученной выписке вы увидите в качестве собственника постороннее лицо, то необходимо написать в МФЦ заявление в Росреестр о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании документа, на основании которого вы лишились квартиры. Тогда при последующем заказе выписки любыми третьими лицами там будут отражаться сведения о существующих на момент выдачи

выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него. А затем следует обратиться непосредственно в суд».

Иван Тимофеевич внутренне запаниковал, но успокаивал себя тем, что в документ, возможно, просто закралась ошибка. Пенсионер поспешил разобраться с этим. Однако звонок в МФЦ облегчения не принес. Сотрудники МФЦ сообщили, что никакой ошибки нет: просто квартира сменила владельца, потому и фамилия в платежке новая. Иван Тимофеевич сомневался, что его сын мог продать квартиру вместе с ним, да еще и не сказать об этом, но, по словам сотрудников МФЦ, все именно так и выходило. Окончательно сбитый с толку пенсионер позвонил сыну, но того новость о смене владельца шокировала еще больше. Квартиру он никому не продавал.

Тем не менее факты говорили о том, что, по данным государственных реестров, квартира уже находится в собственности нового, неизвестного настоящему собственнику человека. Одно правда: ее не продавали. Подарили. То есть по документам выходило, что сын Ивана Тимофеевича просто взял и безвозмездно, то есть даром, передал свою жилплощадь совершенно незнакомому мужчине, который проживает на другом конце страны.

Стр. 6–7

Юридический совет

МОЖНО ЛИ ПРОДАТЬ, ПОДАРИТЬ, ПЕРЕДАТЬ ПО НАСЛЕДСТВУ ЛИБО СДАТЬ В АРЕНДУ (РАСПОРЯДИТЬСЯ) ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ГРАНИЦЫ КОТОРОГО НЕ УСТАНОВЛЕННЫ?

Стр. 2



Непридуманные истории

ДВЕ РЕАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ, ВЫВОДЫ ИЗ КОТОРЫХ КАЖДЫЙ СДЕЛАЕТ САМ

Стр. 1, 6–7

Тема номера

НОТАРИУС В «ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ»

Стр. 1, 3



Осторожно, мошенники!

ПРОСТАЯ ПИСЬМЕННАЯ ФОРМА ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРИВЕЛА ОДНИХ В БОЛЬНИЦУ, А ДРУГИХ НА СКАМЬЮ ПОДСУДИМЫХ

Стр. 8



ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Можно ли продать, подарить, передать по наследству либо сдать в аренду (распорядиться) земельный участок, границы которого не установлены?

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу пункта 3 статьи 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Как следует из статьи 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Согласно части 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. В соответствии со статьями 68, 70 ЗК РФ формирование земельного участка происходит посредством землеустройства и кадастрового учета. Правовым последствием проведения землеустройства является землеустроительная документация на земельный участок, а сам участок становится объектом гражданских прав.

Так, например, согласно статье 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В свою очередь, основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав является в том числе межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке (подп. 7 п. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; далее — Закон № 218-ФЗ).

Согласно пунктам 6, 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ в графической части межевого плана указывается местоположение границ земельного участка, которые устанавливаются посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В силу пункта 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Более подробно порядок согласования границ земельного участка регламентирован в статьях 39–40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Таким образом, анализ приведенных выше положений позволяет сделать вывод о том, что выступать в обороте в качестве предмета договора (например, купли-продажи, аренды, дарения) или составной части наследственного имущества может только земельный участок, границы которого на местности определены, который прошел кадастровый учет и которому в установленном порядке присвоен кадастровый номер.

Каким образом можно доказать, что завещание было обнаружено недавно (срок пропущен на 16 лет)?

В силу прямого указания пункта 1 статьи 1155 ГК РФ по заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства, суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (далее — постановление № 9), требования о восстановлении срока принятия наследства и признании наследника принявшим наследство могут быть удовлетворены лишь при доказанности совокупности следующих обстоятельств:

а) наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил указанный срок по другим уважительным причинам. К числу таких причин следует относить обстоятельства, связанные с личностью истца, которые позволяют признать уважительными причины пропуска срока исковой давности: тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п. (ст. 205 ГК РФ), если они препятствовали принятию наследником наследства в течение всего срока, установленного для этого законом. Не являются уважительными такие обстоятельства, как кратковременное расстройство здоровья, незнание гражданско-

правовых норм о сроках и порядке принятия наследства, отсутствие сведений о составе наследственного имущества и т.п.;

б) обращение в суд наследника, пропустившего срок принятия наследства, с требованием о его восстановлении последовало в течение шести месяцев после отпадения причин пропуска этого срока (п. 40 постановления № 9).

Анализ положений пункта 1 статьи 1155 ГК РФ с учетом позиции Верховного Суда РФ позволяет сделать вывод о том, что при отсутствии хотя бы одного из указанных в данной норме права условий срок на принятие наследства, пропущенный наследником, восстановлению судом не подлежит. Приведенная выше норма ГК РФ предоставляет суду право восстановить наследнику срок для принятия наследства только в случае представления последним доказательств не только того обстоятельства, что он не знал об открытии наследства — смерти наследодателя, но и не должен был знать об этом событии по объективным, не зависящим от него обстоятельствам.

Таким образом, основанием к восстановлению наследнику срока для принятия наследства является не только установление судом факта неосведомленности наследника об открытии наследства — смерти наследодателя, но и представление наследником доказательств, свидетельствующих о том, что он не должен был знать об этом событии по объективным, не зависящим от него обстоятельствам, а также соблюдение таким наследником срока на обращение в суд с соответствующим заявлением.

Обращаем ваше внимание, что одним из принципов гражданского процесса является состязательность (ст. 123 Конституции РФ, ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ)). Суть данного принципа состоит в том, что в процессе судебного разбирательства спорящие субъекты убеждают суд в своей правоте, используя при этом различные доказательства. Согласно части 1 статьи 56 ГПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В данном случае обязанность представить такие доказательства возлагается на гражданина, который предъявляет требование о восстановлении срока на вступление в наследство.

Кроме того, необходимо принимать во внимание также и то, что согласно части 1 статьи 67 ГПК РФ доказательства, представляемые сторонами судебного спора, оцениваются судом по внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В рассматриваемой ситуации гражданка не знала, что в отношении нее имелось завещание, поскольку оно обнаружилось спустя значительное время после смерти наследодателя. По нашему мнению, имеется вероятность восстановления судом срока вступления в наследство (см., например, решение Тындинского районного суда Амурской области от 27.03.2018 по делу № 2-451/2018).

Однако окончательное решение по вопросу может вынести лишь суд с учетом конкретных обстоятельств дела. Отметим, что судебной практики, идентичной рассматриваемой ситуации, найти не удалось.

ТЕМА НОМЕРА | НОТАРИУС В «ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ»

1 ← Так, за прошлый год более 110 тысяч супружеских пар удостоверили у нотариуса брачный договор. Причем договор заключают не только молодожены, стремясь договориться «на берегу», до брака, но и супруги, прожившие вместе многие годы. За последние пять лет количество удостоверенных брачных договоров увеличилось в 4 раза.

Нотариус способствует урегулированию имущественных отношений в семье и оказывает высококвалифицированную юридическую помощь на всех этапах ее существования. При этом обращение в нотариальную

С 2016 года соглашение о разделе общего имущества супругов подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поскольку составленный в простой письменной форме (то есть без нотариуса), этот документ не раз вступал в конфликт с удостоверенным брачным договором или завещанием, приводя к судебному разбирательству, влекущему дополнительные, подчас серьезные, расходы

контору зачастую позволяет гражданам сэкономить финансы, время, а иногда и сбереечь добрые отношения, поскольку нотариус непредвзято и беспристрастно поможет найти компромисс между супругами. Помимо того что нотариус убедится в том, что воля сторон соответствует волеизъявлению, он обязательно проследит, чтобы права ни одной из сторон не были ущемлены, разъяснит последствия подписываемого документа и поможет урегулировать спорные моменты.

Елена Образцова, нотариус: «Безусловно, ущемление чьих-либо прав нотариальным актом невозможно в принципе, так как сама суть работы нотариуса заключается в подготовке и удостоверении документа, который в полном объеме строго соответствует закону и обеспечивает защиту прав и интересов сторон договора. Нотариусы совершают от лица государства юридически значимые действия и благодаря длительной и сложной процедуре обучения, стажировки и прохождения экзаменов для получения статуса нотариуса являются высококвалифицированными юристами широкого профиля. Так что обратившийся за помощью к нотариусу человек может быть уверен: нотариальный акт надежно закрепляет его права и интересы и защищает от юридических рисков.

Необходимо также отметить повышенную доказательственную силу нотариальных актов, так как факты, закрепленные нотариусом, не требуют доказывания в суде при возникающих спорах. То есть невозможно в одностороннем порядке заявить о том, что какой-либо договоренности не было, если она зафиксирована в договоре, отказаться от возложенных обязательств, усомниться в подлинности документа, подписей участников и их воли, прописанной в документе. Нельзя бездоказатель-

но заявить «это подписывал не я», «я себя плохо чувствовал и ничего не понимал», «я не знал, что подписываю», «я не читал», «мне не разъяснили», потому что нотариус при удостоверении каждого договора обязан проверить личность и дееспособность сторон, выяснить волю и истинные намерения людей, разъяснить все правовые последствия того или иного действия, проверить соответствие закону всех условий, зачитать вслух текст документа, проконтролировать процесс подписания документа и совершить иные действия, с тем чтобы участники сделки все поняли и их права были максимально защищены. Нотариус не допустит ущемления интересов одной из сторон, кабальность условий договора. Это дает основания говорить о том, что нотариальным актом защищаются обе стороны, соблюдаются их взаимные интересы и одна из сторон не может обмануть вторую сторону, используя ее неосведомленность или доверчивость».

Так, за 2018 год более 20 тысяч пар обратились к нотариусу за соглашением о разделе общего имущества супругов, нажитого в период брака. Это соглашение позволяет спокойно и мирно договориться о том, какое имущество кому ойдет после расторжения брака, без обращения в судебные инстанции. Ведь судебные споры далеко не всегда разрешаются мирно, удовлетворяя обе стороны процесса. Госпошлина при решении проблемы через суд намного превышает тарифы на совершение нотариальных действий. Поэтому те, кто не хочет при возникновении спорных вопросов тратить средства на услуги адвоката и уплату госпошлины, урегулируют все имущественные вопросы сразу, что снижает вероятность ссор (не секрет, что почти половина ссор между супругами возникает из-за имущественных вопросов), а значит, и сохранить добрые отношения после развода.

С 2016 года соглашение о разделе общего имущества супругов подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поскольку составленный в простой письменной форме (то есть без нотариуса), этот документ не раз вступал в конфликт с удостоверенным брачным договором или завещанием, приводя к судебному разбирательству, влекущему дополнительные, подчас серьезные, расходы. По статистике, каждый второй брак в России заканчивается разводом, однако все больше пар стремятся разойтись спокойно и урегулировать вопросы имущественного обеспечения детей цивилизованным образом. За 2018 год нотариусы удостоверили порядка 30 тысяч соглашений об уплате алиментов. Таким образом, более 60 тысяч родителей ответственно отнеслись к имущественной составляющей жизни своих детей, предоставив им гарантии финансовой поддержки, несмотря на прекращение собственных отношений.

Важно отметить, что в целом за 2018 год нотариусами было удостоверено порядка 580 тысяч сделок с участием несовершеннолетних. Подавляющее большинство подобных сделок подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поскольку законодатель стремится обеспечить защиту интересов и прав граждан, и в первую оче-

редь наиболее незащищенных социальных групп, в том числе детей.

В семейном праве за нотариусами закреплён широкий спектр действий, помогающих защитить права ребенка. Соответственно, количество нотариальных действий, касающихся прав несовершеннолетних, растет с каждым годом. Наиболее частыми являются обращения к нотариусу за удостоверением согласия родителей на выезд ребенка за границу. Уже несколько лет существует возможность перевода документа в электронную форму, что позволяет за считанные секунды передать согласие одного родителя другому, невзирая на расстояния.

Помимо этого, родители могут удостоверить у нотариуса соглашение о порядке осуществления родительских прав родителем, проживающим отдельно от ребенка. В этом соглашении можно прописать, в какое время, какие дни и в каком объеме родители проводят время с детьми. Оно позволяет в том числе распределить финансовую нагрузку, связанную с воспитанием ребенка. Например, родители могут прописать, кто оплачивает ребенку музыкальную школу, а кто — спортивную секцию. При этом существует отдельное соглашение об определении места жительства ребенка. Если же родители хотят удостоверить «детский» вопрос в полном объеме, то нотариус может включить все вышеперечисленные документы в соглашение об уплате алиментов, где будут определены как имущественное распределение обязанностей, так и место проживания ребенка и порядок осуществления родительских прав.

Важно отметить, что в целом за 2018 год нотариусами было удостоверено порядка 580 тысяч сделок с участием несовершеннолетних. Подавляющее большинство подобных сделок подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поскольку законодатель стремится обеспечить защиту интересов и прав граждан, и в первую очередь наиболее незащищенных социальных групп, в том числе детей

Также права детей соблюдаются с помощью удостоверения обязательств по материнскому (семейному) капиталу. Например, родители получили право на материнский капитал и собираются его использовать для приобретения квартиры. Однако для этого они должны определить доли детей в приобретаемой недвижимости и удостоверить у нотариуса, что передадут эти доли в собственность детям в момент совершеннолетия. Наконец, нотариус необходим при оформлении согласия на усыновление ребенка. Например, в ситуации, когда после развода новый муж хочет усыновить ребенка супруги, биологический отец может подписать согласие на усыновление. После этого процедура усыновления ребенка ускорится в несколько раз.

Кирилл Моноцков

ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Илья Радченко

Хотелось бы прояснить вопрос, касающийся наследства. У моего деда были деньги на сберкнижке, умер он в 1995 году, после чего в 1996 году умер мой отец. В начале 2000-х сестра и брат моего отца получили свои части этих денег в качестве наследства. Вопрос: могу ли я на что-то рассчитывать сейчас?

Необходимо обратиться в нотариальную контору по месту открытия наследства после смерти вашего деда и уточнить у нотариуса, принимал ли наследство ваш отец, а также нет ли оснований считать его фактически принявшим наследство. Если выяснится, что ваш отец принимал наследство после своего отца, то доля отца в имуществе деда (в том числе вкладах) переходит после смерти отца его наследникам, среди которых, скорее всего, должны быть вы (из вашего вопроса предполагаю, что вы его единственный наследник). Но если права отца на наследство не были заявлены и учтены нотариусом, оформлявшим наследство деда, и другие наследники деда забрали весь вклад, то ситуация становится сложной. При отсутствии конфликта с другими наследниками вы можете договориться с ними о выплате вам соответствующей доли вклада, но в суде, скорее всего, вы ничего не добьетесь в силу истечения сроков исковой давности. Если окажется, что доля вашего отца в наследстве деда нотариусом «зарезервирована», то оформление прав на имущество деда, перешедшее вашему отцу, возможно в рамках наследственного дела отца. Если оно открывалось, то достаточно просто обратиться к нотариусу, в делах которого сегодня хранится это дело. Если не открывалось, то надо обратиться к любому нотариусу соответствующего региона, желательно того населенного пункта, где проживал ваш отец, для консультации.

У моего мужа есть квартира, купленная до вступления в брак со мной. Возможно ли составить брачный договор, по которому эта квартира перейдет в мою собственность? Можно ли составить второй брачный договор, так как один мы уже заключили год назад?

Брачным договором можно установить режим собственности как в отношении будущего имущества, так и в отношении имеющегося (ст. 42 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)). При этом абзац 1 пункта 1 статьи 42 СК РФ прямо допускает установление режима совместной, долевой или раздельной собственности в том числе на имущество каждого из супругов. В отсутствие брачного

договора добрая квартира по закону признается имуществом того из супругов, кто ею владел до заключения брака, и к совместному имуществу супругов не относится, но это может быть изменено брачным договором. Следует особо отметить, что хотя пункт 1 статьи 42 СК РФ и не предусматривает прямо передачу имущества из собственности одного супруга в собственность другого супруга, однако это следует как из смысла данного пункта, предполагающего возможность установить, например, совместную собственность на такое имущество (и очевидно, что впоследствии можно было бы эту совместную собственность сделать раздельной собственностью уже другого супруга), так и, в особенности, из права супругов «включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов» (абз. 3 п. 1 ст. 42 СК РФ). Таким образом, вы вправе по брачному договору передать имущество из раздельной собственности одного супруга в раздельную собственность другого супруга, что подтверждается и судебной практикой. Что касается второй части вопроса, то мы не рекомендуем вам иметь несколько брачных договоров. Лучше всего заключить новый, который бы полностью охватывал все вопросы имущественных отношений между супругами. Хотя законом составление нескольких брачных договоров прямо не запрещено, однако по поводу такой возможности между правоведами ведутся споры, и не стоит лишний раз рисковать.

Собираемся заключить с мужем брачный договор. С условием, что в случае развода квартира останется мне и детям. Но данная квартира взята по ипотеке. Сейчас ее выплачиваем. Ипотека оформлена на мужа. Возможно ли в брачном договоре это прописать? И переоформить квартиру на меня?

Прежде всего, в случае с брачным договором имущество распределяется только между супругами, дети стороной брачного договора не являются (хотя, конечно, если дети будут проживать с вами, то они могут пользоваться вашей квартирой, но это не создает у них права собственности). Если муж, например, согласен оставить вам квартиру только при условии, что в число собственников войдут и дети, то это уже не совсем брачный договор и это требует заключения иной сделки. Что касается возможности передать право на заложенную квартиру, законодательство содержит определенные ограничения, защищающие интересы залогодержателя (банка). Пока квартира заложена банку, передать право собственности на нее, даже внутри одной семьи, можно только с согласия банка. Если такое согласие будет дано или если на момент развода ипотека уже будет снята, то такой брачный договор будет исполнен без проблем. При этом после развода нужно будет подать документы на регистрацию вашего права раздельной (личной) собственности на квартиру. Если есть достаточно большая вероятность, что до развода квартира все еще будет в ипотеке, а банк согласие на ее перевод на одного из супругов не дает, то лучше искать обходные пути. Например, указать, что квартира должна быть переоформлена на вас после погашения кредита и снятия ипотеки (вы рискуете тем, что это так и не случится), или провести перекредитование (рефинан-

сирование ипотеки) в том же или другом банке с переоформлением всех прав на квартиру и обязанностей залогодателя на вас. В рамках этого ответа все возможные советы дать не получится, лучше приходите за консультацией к конкретному нотариусу на прием.



Илья Кузовков

В 2015 году мне моей мамой была выдана доверенность практически на все. Мама тогда уже болела, но была еще дееспособна и, предчувствуя ухудшение своего состояния, настояла на оформлении доверенности. Сейчас мама инвалид I группы (у нее старческая деменция). Срок доверенности скоро истекает. Возможно ли продлить доверенность?

Получение инвалидности I группы не влечет признание человека недееспособным. Обратиться за оформлением новой доверенности возможно, однако наличие старческой деменции существенным образом осложняет процесс установления нотариусом истинной воли гражданина на выдачу доверенности, а также проверки нотариусом дееспособности доверителя. Если ваша мама сможет самостоятельно рассказать нотариусу о своем желании оформить доверенность, кому и какие полномочия по доверенности она хочет передать, на какой срок и т.д., то в этом случае удостоверение доверенности возможно.

После смерти отца остался кредит. Он был застрахован, и страховая компания его закрыла, а также выдала компенсацию. На эту компенсацию необходимо получить свидетельство о праве на наследство. Наследника два: я и брат, с которым очень неприязненные отношения. Заявления о вступлении в наследство на дом и машину мы подали сразу, а про эти деньги он не знает, так как этим занималась я. Вопрос в том, могут ли эти деньги перейти только мне, если он не напишет заявление об их принятии, так как говорить ему об этом не хочу. Или, когда я обращусь к нотариусу с заявлением, он сам его оповестит об этих деньгах?

Процедура наследования подразумевает универсальное правопреемство, то есть наследники, принявшие наследство, принимают все имущество наследодателя, включая долги. Следовательно, в зависимости от количества наследников все имущество, как заявленное при открытии наследственного дела, так и обнаруженное впоследствии, распределяется между наследниками по закону в равных долях. В соответствии с пунктом 2 статьи 934 ГК РФ

в случае смерти лица, застрахованного по договору личного страхования, в котором не назван иной выгодоприобретатель (кроме умершего), выгодоприобретателями признаются наследники застрахованного лица, то есть все наследники, принявшие наследство. Поэтому после подачи вами заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство нотариус самостоятельно обязан известить о новом объекте наследования других наследников.

Дочь купила нам квартиру (нежилые апартаменты), а сама уехала на ПМЖ за границу. Оставила мне доверенность на управление квартирой. Сейчас начинается процедура перевода наших нежилых апартаментов в жилые помещения. В доверенности о переводе ничего не сказано. Нужна ли отдельно специальная доверенность на перевод нежилого помещения в жилое или есть форма генеральной доверенности на весь объект недвижимости независимо от статуса?

Доверенность на управление «квартирой» подразумевает осуществление хозяйствующих функций от имени собственника. Если в ранее оформленной доверенности нет прямого указания на возможность перевода нежилых апартаментов в жилые, то нужно делать новую доверенность. Генеральная доверенность подразумевает управление и распоряжение любым имуществом и представление интересов по любым вопросам в любых организациях, следовательно, для перевода из нежилого в жилое помещение генеральная доверенность подойдет. Как таковой специальной формы генеральной доверенности нет, но каждый нотариус знает, какие полномочия включать в указанную доверенность.

После смерти бабушки у нее нашли конверт с надписью «последняя воля». Будет ли это завещание иметь силу? И каковы наши дальнейшие действия?

Данная запись не является формой распоряжения имуществом на случай смерти и не может рассматриваться как завещание. В целях оформления наследственных прав наследникам по закону в течение шести месяцев со дня смерти наследодателя необходимо обратиться к нотариусу по последнему месту жительства умершей для открытия наследственного дела. При открытии наследственного дела нотариус осуществит розыск завещания, используя сервисы Единой информационной системы нотариата. Если будет установлено, что ваша бабушка ранее делала нотариальное завещание, то его можно будет восстановить, получив дубликат. В ином случае наследниками первой очереди являются родители (если живы), супруг и дети наследодателя; внуки наследуют по праву представления в случае смерти своих родителей до смерти наследодателя.

Существует ли льгота для ветеранов Великой Отечественной войны и жителей блокадного Ленинграда на услуги выездного оформления доверенности на дому?

В целях оформления доверенности вне помещения нотариальной конторы вам необходимо обратиться к нотариусу г. Санкт-Петербурга. Если в нотариальном округе установлен порядок распределения вызовов на дом, вам предоставят информацию, к какому нотариусу следует обратиться. В соответствии со статьей 333.35 Налогового кодек-

са Российской Федерации (НК РФ) физические лица — ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой Отечественной войны освобождаются от уплаты государственной пошлины при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 «Государственная пошлина» НК РФ. В соответствии с Порядком определения предельного размера платы за оказание нотариусами услуг правового и технического характера участники и инвалиды Великой Отечественной войны освобождаются от взимания платы за оказание услуг правового и технического характера на 100%.



Наталья Артемьева

Опоздали со сроками оформления квартиры в наследство, то есть в установленный для принятия наследства срок не подали заявление. Сможем ли мы получить наследство? Как можно подтвердить родство «родная тетья и племянница»?

К сожалению, решение вопроса о восстановлении срока возможно только в судебном порядке, при этом вы должны доказать, что пропустили срок по уважительным причинам и обратились в суд не позднее шести месяцев после отпадения уважительных причин. Доказать уважительность причин не так просто. Но, может быть, наследник принял наследство фактически, например проживал совместно с наследодателем или в квартире, принадлежащей умершему, или платит за квартиру (есть и другие способы фактического принятия наследства). По данному вопросу рекомендую обратиться к нотариусу по месту открытия наследства, и он выяснит нужную информацию. Возможно, вопрос решится без суда.

Родственные отношения доказываются документами органов ЗАГС — нужны свидетельства о рождении тети и ее сестры (или брата) — родителя племянницы, свидетельство о рождении племянницы, а если они меняли фамилии, также документы, подтверждающие изменение фамилии (например, свидетельство о браке). Кстати, племянница может наследовать только по праву представления, то есть в том случае, если ее родитель (сестра или брат тети) умер раньше тети. Также понадобится и свидетельство о смерти родителя. Если документов органов ЗАГС нет и их невозможно восстановить, факт родственных отношений устанавливается в судебном порядке.

Мы с супругой согласовали договор о разделе совместно нажитого движимого имущества (транспортные средства), совместного недвижимого иму-

щества у нас нет. Нотариус потребовал предоставить оценку имущества независимым оценщиком. Правомерны ли требования нотариуса или мы можем определить стоимость в договорном порядке?

Да, действия нотариуса правомерны. В соответствии с пунктом 5 статьи 333.25 НК РФ «при исчислении размера государственной пошлины за удостоверение договоров, подлежащих оценке, принимается сумма договора, указанная сторонами, но не ниже суммы, определенной в соответствии с подпунктами 7–10 настоящего пункта». Согласно же пункту 7 «стоимость транспортных средств может определяться оценщиками, юридическими лицами, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, или судебно-экспертными учреждениями органа юстиции».

Как продать машино-место в паркинге (1/216 доля)? Рассылка писем нереальна, адреса собственников не найти, дарение — это огромный налог. Рыночная стоимость паркинга — 300 000 (триста тысяч) рублей, кадастр — 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей, оспорить кадастровую стоимость занимает много времени.

Есть ли возможность продать паркинг, который по факту стоит дешево, и не платить безумных денег за оформление или налоги?

В соответствии с пунктом 4.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте <https://rosreestr.ru>. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения. Таким образом, вам не нужно разыскивать адреса собственников и рассылать им письма. Вы можете разместить извещение на официальном сайте. Порядок размещения извещения утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 724. Договор продажи можно заключить по истечении месяца со дня размещения извещения в указанном порядке. Совет: размещая извещение, проследите, чтобы был правильно указан адрес объекта. Дело в том, что на сайте номер помещения может отобразиться как номер квартиры. Если так произойдет, уточните адрес объекта в примечании.

Какие документы нужны для оформления наследства от наследодателя — гражданина Российской Федерации к наследнику — гражданину Белоруссии?

Поскольку в вашем вопросе минимум информации, исхожу из того, что наследодатель проживал в России. Нужно подтвердить факт смерти, место открытия наследства (место жительства умершего), основания наследования (документы, подтверждающие родство, если гражданин Белоруссии наследник по закону, либо это может быть и завещание). Более точную консультацию, в том числе относительно документов, подтверждающих состав наследственного имущества, нужно получить у нотариуса, который будет вести наследственное дело.

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ДВЕ РЕАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ, ВЫВОДЫ ИЗ КОТОРЫХ КАЖДЫЙ СДЕЛАЕТ САМ

1 ← Подарена квартира была высокотехнологично: с использованием электронной подписи собственника — то есть документы для передачи прав на жилье были направлены в Росреестр в электронном виде с помощью сервиса, созданного для удобной и быстрой подачи документов. Нестыковка заключалась в том, что Николай, сын Ивана Тимофеевича, конечно же, не только не дарил квартиру. Он даже никогда не оформлял электронную подпись и вообще слабо знал, зачем она нужна.

Обращаясь к нотариусу для удостоверения сделки, вы можете быть спокойны за законность и чистоту вашей сделки. Как уже было сказано, нотариус обязательно проверит действительные намерения сторон сделки, то есть при удостоверении, например, договора дарения недвижимости нотариус удостоверится в том, что даритель хочет безвозмездно (иными словами — даром) передать свою недвижимость другому лицу, ничего не требуя взамен

Но Николай вспомнил, что некоторое время назад ему приходили письма о попытках входа на Госуслуги. Сам он никуда не заходил и поэтому поспешил написать в службу технической поддержки. Там его успокоили, сказали, что ничего подозрительного не видят и поводов для переживаний нет. Письма больше не приходили, и Николай о происшествии быстро забыл. Теперь, когда Николай узнал о том, что больше не является хозяином своей квартиры, он снова вспомнил о тех письмах и подозревал, что именно они и были сигналами тревоги, которые нельзя было игнорировать.

Мария Терехова, нотариус: «Следует отметить, что Николай сразу же обратился в службу технической поддержки портала Госуслуги, однако его успокоили. Но было бы нелишним в такой ситуации сменить пароль для входа в личный кабинет на портале Госуслуг, а затем при наличии личного кабинета на портале Росреестра — проверить информацию об имеющемся недвижимом имуществе».

Теперь Николай и Иван Тимофеевич ищут правды и готовятся сражаться за свое жилье. Выяснилось, что договор дарения, который якобы подписал Николай, был оформлен в простой письменной форме. Только не в привычном нам «бумажном» виде, а в современном — цифровом.

Мошенники, провернувшие аферу, сумели получить поддельный электронный ключ подписи Николая. После этого без труда «состряпали» договор, по которому Николай «подарил» свою квартиру незнакомцу, и зарегистрировали сделку в электронном виде.

Мария Терехова, нотариус: «Такая ситуация стала возможной из-за того, что в настоящее время закон позволяет в отдельных случаях не прибегать к помощи нотариуса и удостоверяет некоторые сделки в простой письменной форме. Очевидные минусы такой формы — это отсутствие у кого бы то ни было (будь то сотрудник банка или риелтор) обязанности устанавливать личность сторон договора, осуществлять проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением действия, разъяснять сторонам смысл и значение совершаемой сделки, а главное — никто не обязан проверять, соответствует ли содержание проекта сделки действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Нотариус же обязан осуществлять эти и многие другие проверочные действия в силу закона, отвечая тем самым за законность сделки, и тогда при поступлении нотариально удостоверенного договора на регистрацию в Росреестр сотрудники последнего законность сделки уже не проверяют, так как это уже сделал нотариус.

По договорам же в простой письменной форме обязанность по проверке законности сделки лежит на сотрудниках Росреестра. Однако и здесь полномочия сотрудников Росреестра ограничены в части осуществления проверочных действий перед регистрацией права нового собственника. В частности, сотрудники Росреестра, так же как и сотрудники МФЦ, не наделены правом проверять действительные намерения сторон сделки».

Но надежный способ защиты есть!

Мария Терехова, нотариус: «Обращаясь к нотариусу для удостоверения сделки, вы можете быть спокойны за законность и чистоту вашей сделки. Как уже было сказано, нотариус обязательно проверит действительные намерения сторон сделки, то есть при удостоверении, например, договора дарения недвижимости нотариус удостоверится в том, что даритель хочет безвозмездно (иными словами — даром) передать свою недвижимость другому лицу, ничего не требуя взамен. Разъяснит дарителю, что, перестав быть собственником, он не может быть уверенным, что новый собственник (одаряемый) не выгонит его на улицу. Иными словами, задача нотариуса состоит в том, чтобы проверить соответствие воли и волеизъявления участников сделки, понимание участниками сделки юридических последствий, добровольность и осознанность, и именно это убеждает сделки, в том числе и цифровые, от порока. Именно нотариус гарантирует достоверность исходных данных государственных реестров. Он удостоверяет исходный документ, на основе которого

возникает право. И если бы сделки с недвижимостью в России, как и везде в Европе, подлежали обязательному нотариальному удостоверению, такой случай был бы попросту невозможен.

При этом современный нотариат не стоит на месте и, следуя текущим потребностям общества, тоже становится «электронным», чтобы в цифровом пространстве защитить граждан. И цифровые возможности нотариата с каждым годом увеличиваются.

Нотариальное сообщество России позаботилось о дополнительных мерах защиты документов «в цифре». Так, удостоверяя электронный документ, нотариус делает это своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Это обозначает дополнительную, уникальную защиту документа и невозможность подделки такой подписи. После осуществления требуемых действий нотариус либо направляет документ в государственные реестры (при удостоверении сделки с недвижимым имуществом, например), либо выдает человеку на флешке или диске, либо пересылает по безопасным каналам на его почту. Кроме того, информация о таком электронном документе хранится в Единой информационной системе нотариата, что исключает его подделку. Нотариус, удостоверивший сделку, всегда известен, эта информация всегда полна и прозрачна, и нотариус — единственный участ-

Нотариальное сообщество России позаботилось о дополнительных мерах защиты документов «в цифре». Так, удостоверяя электронный документ, нотариус делает это своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Это обозначает дополнительную, уникальную защиту документа и невозможность подделки такой подписи

ник рынка недвижимости, который несет полную имущественную ответственность за свои действия и в случае ошибки гарантирует полную компенсацию понесенного ущерба».

ОТ НЕГО ПОДВОХ НЕ СКРЫТЬ: НОТАРИУС НА СТРАЖЕ

Вообще, нотариусы очень часто предотвращают преступления. По сути, это их ежедневная работа: вычислить проходимца, разгадать хитрый замысел, распознать лукавство, не допустить обмана.

Мария Терехова, нотариус: «Одними из основных принципов работы нотариуса являются принципы «Помни, что твоя миссия состоит в том, чтобы не было споров между людьми» и «Воздержись,

даже если малейшее сомнение делает неясными твои действия”. И действительно, люди, обращаясь к нотариусу за помощью и не обладая юридическими познаниями, надеются на профессиональную грамотность и осмотрительность нотариуса. При этом нотариус действует от имени государства, независим в своей деятельности, обеспечивает достоверность сведений государственных реестров (недвижимости и юридических лиц), оказывает гражданам и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и законных интересов».

В нотариальных конторах нашей страны нечестные родственники оставляют мысли о том, чтобы ввести в заблуждение пожилых бабушку или дедушку, уговорив их оформить на них «дарственную», уверяя, что это альтернатива завещанию, здесь же

Одними из основных принципов работы нотариуса являются принципы «Помни, что твоя миссия состоит в том, чтобы не было споров между людьми» и «Воздержись, даже если малейшее сомнение делает неясными твои действия». И действительно, люди, обращаясь к нотариусу за помощью и не обладая юридическими познаниями, надеются на профессиональную грамотность и осмотрительность нотариуса

то и дело пресекаются попытки мошенников лишить имущества доверчивых граждан. А все потому, что за чистотой сделок в них следят высококвалифицированные юристы широкого профиля — нотариусы. Государство наделило их особыми полномочиями, которые они с честью исполняют. А разоблачение подозрительных схем — будничным ежедневным подвиг, о котором не принято рассказывать. Молчание нотариуса связано с необходимостью сохранения тайны нотариального действия. А иногда молчание связано и с необходимостью проведения следственных действий. А еще зачастую нотариусы попросту скромничают.

Недавно в Санкт-Петербурге благодаря внимательности нотариуса снова удалось предотвратить крупное мошенничество и задержать целую группу аферистов, которые едва не нанесли гражданам многомиллионный ущерб.

В нотариальную контору обратились клиенты с подозрительным договором.

Мария Терехова, нотариус: «Представленный для сделки договор купли-продажи сразу вызвал у меня сомнения. Договор был якобы удостоверен нотариусом другого региона в 2014 году, и по нему были проданы два объекта недвижимости: в Санкт-Петербурге и в одном из сибирских городов. При этом такая возможность появилась в законодатель-

стве лишь с 2016 года, а в 2014 году это было возможно лишь для договоров мены. Созвонившись с нотариусом, якобы удостоверившим этот договор, я утвердилась во мнении, что это “липа”. После чего о данном факте мною были поставлены в известность правоохранительные органы, нотариусы Санкт-Петербурга и ответственные сотрудники Росреестра по Санкт-Петербургу».

Аферисты планировали использовать нотариуса, чтобы удостоверять и направить поддельные документы в Росреестр. Таким образом они планировали лишить недвижимости двух человек. Нотариус своевременно разоблачила подделку и обратилась в правоохранительные органы. Далее в ситуации стали разбираться уже они.

Дальше, как в настоящем детективе, полицейские планировали схватить мошенников прямо в тот момент, когда они явятся за документами в контору. Однако аферисты, видимо, что-то заподозрили и не вернулись.

Для подобных случаев у нотариального сообщества есть определенные алгоритмы действий. Было очевидно, что проходимцы не оставят попыток ввести в заблуждение кого-то из нотариусов: слишком большие деньги на кону. Поэтому о том, что произошло, своевременно оповестили всех нотариусов города, а также сотрудников Росреестра.

Так и произошло. Аферисты явились в одну из нотариальных контор города все с тем же подозрительным договором. Но нотариус, который был предупрежден, спокойно принял документы и назначил дату следующей встречи с «клиентами».

Окончательно мошенники расслабились и потеряли бдительность в тот момент, когда Росреестр, чтобы формально преступная схема была реализована, зарегистрировал право собственности за «покупателем».

Преступники, уверенные в том, что их план удался, пришли в нотариальную контору, но вместо нотариуса с готовыми документами их ожидали полицейские.

Эта ситуация еще раз доказывает, что участие нотариуса в сделках с недвижимым имуществом необходимо.

Квартира, дом — чаще всего самый ценный актив для человека. И потеря жилья, особенно единственного, в результате мошенничества — это не просто ЧП, а настоящая человеческая трагедия, оправиться от которой может не каждый.

Мария Терехова, нотариус: «Хочется отметить, что если бы злоумышленники решили осуществить эту сделку без участия нотариуса, в простой письменной форме, то, скорее всего, их затея бы увенчалась успехом, ведь полномочия, а значит, и ответственность сотрудников Росреестра не столь велики, как у нотариуса».

Действительно, регистратор лично не общается с заявителем. Сегодня в большей части случаев пакет документов направля-

ется сторонами сделки через МФЦ. По сути, никто не проверяет, что участники договора в полной мере осознавали его суть и последствия подписания.

При этом направленные через МФЦ документы зачастую без подозрений принимаются Росреестром. Все это может привести, а порой и приводит к нарушению прав собственника, последствия могут быть плачевными, а найти «концы» будет крайне сложно. Как правило, если провоцируют преступную сделку такого плана, за одной сделкой следует несколько перепродаж, в результате которых страдают добросовестные приобретатели, а в государственные реестры попадает недостоверная информация.

Сейчас, когда преступники освоили высокие технологии и начали подделывать электронные документы, гражданам следует проявлять особую бдительность, чтобы не стать жертвой мошенников. Самым доступным для каждого россиянина помощником в защите прав и законных интересов является нотариус.

Мария Терехова, нотариус: «Следует отметить, что работа нотариуса строго регламентирована, обязанности нотариуса по удостоверению сделок четко описаны в Основах законодательства РФ о нотариате. Помимо ранее описанных полномочий и обязанностей нотариус обязательно вслух зачитывает удостоверяемый договор, разъясняет все условия сделки. Кроме того, нотариус самостоятельно запрашивает в Росреестре выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а по-

Следует отметить, что работа нотариуса строго регламентирована, обязанности нотариуса по удостоверению сделок четко описаны в Основах законодательства РФ о нотариате. Помимо ранее описанных полномочий и обязанностей нотариус обязательно вслух зачитывает удостоверяемый договор, разъясняет все условия сделки

сле удостоверения сделки (или выдачи свидетельства о праве на наследство) незамедлительно передает документы на государственную регистрацию в электронной форме в Росреестр. Таким образом, нотариус, по сути, работает в режиме “одного окна”.

Не могу не сказать, что работа нотариуса тихая, порой незаметная, на чей-то сторонний взгляд — даже скучная. Но это не так! Каждое нотариальное действие индивидуально, каждая сделка требует пристального внимания и ответственного отношения. Каждое наследственное дело уникально.

Ведь, как говорится, “лучше скучный нотариат, чем веселое судилище”.

Марина Кравченко

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!**ПРОСТАЯ ПИСЬМЕННАЯ ФОРМА ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРИВЕЛА ОДНИХ В БОЛЬНИЦУ, А ДРУГИХ НА СКАМЬЮ ПОДСУДИМЫХ**

Рынок недвижимости в России во многом остается непрозрачным, что, безусловно, является благодатной почвой для совершения различных преступных действий. Как отметил министр юстиции РФ Александр Коновалов, ежегодно от 5 до 7% сделок с недвижимостью несут в себе пороки законности. И это сделки, совершаемые в простой письменной форме. Именно эта форма договора об отчуждении жилого помещения дает преступникам возможность обходить закон. И возможность ее правоприменения делает долевым сегментом недвижимости наиболее уязвимым для мошенничества.

Поэтому неудивительно, что громкие дела, связанные с рейдерами и их злодеяниями, регулярно попадают на первые полосы прессы. Так, недавно во Владивостоке осудили семерых «черных риелторов», занимавшихся шантажом и вымогательством долей недвижимости у жителей Приморья. По словам руководителя пресс-службы УМВД России по Приморскому краю Ирины Сыровой, «противоправная деятельность группы была пресечена в ноябре 2014 года после задержания всех ее участников сотрудниками отдела по борьбе с организованной преступностью УМВД России по Приморскому краю при силовой поддержке бойцов СОБР. В ходе следствия установлено, что в октябре 2013 года 36-летняя жительница Владивостока создала организованную группу, в состав которой были вовлечены шесть активных участников».

Преступники действовали по уже довольно известной схеме. Они находили «проблемные» квартиры с долевым участием в собственности, в основном произошедшим из-за развода супругов. Особое внимание уделялось жилью с непогашенными коммунальными платежами. Находя объявление о продаже доли в таких квартирах, мошенники выкупали ее на имя одного из них, а затем предлагали оставшимся собственникам продать свои доли по крайне невыгодной цене. Получая отказ, злоумышленники переходили к активной фазе, оказывая психологическое и физическое воздействие. В одном случае дошло даже до того, что женщину облили серной кислотой, после чего она получила серьезные химические ожоги, в том числе и органов зрения. Как отмечают правоохранительные органы, мотив преступления был прост: спор из-за раздела имущества.

В результате противоправных действий преступникам удалось добиться продажи оставшихся долей в семи квартирах Владивостока. Зная специфику рынка недвижимости, злоумышленники составляли договор об отчуждении долей жилого имущества в простой письменной форме, которая не требует



нотариального удостоверения. После этого недвижимость реализовывалась уже по адекватной рыночной стоимости.

Это лишь один из ряда подобных случаев. И особую остроту проблема договоров купли-продажи недвижимости в простой письменной форме приобретает сейчас, когда цифровые технологии становятся новым инструментом в руках мошенников. На текущий момент оборот жилья в цифровом пространстве никак не защищен, и риски для граждан возрастают еще больше. Собственники могут лишиться жилья, даже не зная об этом: мошенники, подделывая электронные подписи граждан, совершают сделки от их имени.

Если обратиться к европейскому опыту работы на рынке недвижимости, на котором преступность находится на минимальном уровне, то следует отметить, что все сделки купли-продажи имущества осуществляются через нотариуса. Российские эксперты все чаще говорят о необходимости обязательного нотариального действия в сфере недвижимости. Выступая в феврале 2019 года в Совете Федерации на «правительственном часе» с докладом, министр юстиции РФ Александр Коновалов заявил: «Мы сегодня полагаем, что гораздо более широкое, если не говорить — вообще повсеместное участие нотариусов в совершении сделок с недвижимостью может быть для граждан и удобным, и экономически необременительным».

В то же самое время отмечается рост обращений граждан к нотариальному удостоверению сделок в случаях, когда нотариальное удостоверение не было обязательным. По дан-

ном «Левада-Центра», порядка 32% респондентов при заключении сделок по недвижимости обращались к нотариусу, когда закон того не требовал. Большинство опрошенных выразили мнение, что нотариальное удостоверение является наиболее действенным способом защиты прав и интересов при совершении операций с недвижимостью.

Действительно, преступлений, подобных совершенным в Приморье, можно было бы избежать в большинстве случаев, если бы все сделки совершались с нотариальным удостоверением. Нотариус не только осуществляет правовую экспертизу документов, но также проверяет юридическую чистоту объекта недвижимости. В процессе работы над удостоверением нотариус в обязательном порядке проводит идентификацию личности обратившегося, устанавливает его дееспособность, проверяет соответствие воли волеизъявлению сторон, а также разъясняет правовые последствия заключаемой сделки. Тем самым он осуществляет превентивное правосудие, выступая гарантом безопасности совершаемого юридического действия. В непосредственно рассмотренном случае судебное разбирательство, длившееся несколько лет, завершилось тюремными сроками от 4 до 23 лет. При этом, несмотря на, казалось бы, положительный исход дела, преступления были совершены, и честные граждане пострадали как имущественно, так и физически. Остается надеяться, что рано или поздно удастся искоренить подобные преступления окончательно, превентивно защитив участников сделок от всевозможных рисков.

ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» — информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно.
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФС77-27420 от 16 февраля 2007 г.
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры
127006 Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4–5, тел.: (495) 981-4399;
e-mail: notarius79@bk.ru



Главный редактор: Виктория Цыганкова
Редактор номера: Алена Шепелевич
Верстка: Денис Зотов
Корректор: Мария Киранова
Отпечатано в ООО «Криэйженс»: 125040 Москва, ул. Скаковая, д. 5, стр. 4, тел./факс: (495) 406-05-00
Печать офсетная
Тираж: 25 000 экз. Заказ № ??????
© Фонд развития правовой культуры, «Право каждого», 2019