

ПРАВО КАЖДОГО

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



В ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

Мы привыкли к тому, что нотариусы помогают нам в решении вопросов, связанных с распоряжением своим имуществом на случай смерти или получением наследства, мы обращаемся к ним, если хотим без рисков заключить сделку с недвижимостью. В последние годы люди узнали о полномочиях нотариусов больше и теперь стали обращаться к ним и для урегулирования дел семейных. Например, россияне стали чаще обращаться к нотариусу за заключением брачных договоров — соглашений, которыми регулируются имущественные отношения супругов.

Стр. 3

БЕЗ ЛИШНИХ РИСКОВ

О БЕЗОПАСНЫХ И НЕ ОЧЕНЬ СПОСОБАХ ПЕРЕДАЧИ ДЕНЕГ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Не надо так

Павел и Александра Сачковы почти два года безуспешно пытались продать оставшуюся от родителей трехкомнатную квартиру в Москве — многодетная семья с трудом размещалась в квартире и желала переехать в жилье попросторнее. Но рынок недвижимости «замер», риелтор печально разводил руками: желающих нет и не предвидится. Мечты о большом доме развеивались, поэтому появление покупателя, который готов был купить квартиру без торга и срочно, стало для семьи настоящим подарком. Покупатель был настроен настолько решительно, что уже на просмотр явился с задатком — лишь бы квартиру не отдали другим покупателям. Сделку назначили на следующий день. Ошарашенные Сачковы даже не успели подумать о том, как же будут передаваться деньги за квартиру, потому что на сделку покупатель приехал с пакетом. В нем лежали все 10 миллионов, заявленные в объявлении. Этот день семья Сачковых забудет вряд ли: с одной стороны, радость — наконец-то удалось продать квартиру. С другой стороны, прогулка или поездка в такси с десятью миллионами — настоящее испытание для нервной системы.

Зато теперь Сачковы точно знают, что, планируя сделку с недвижимостью, нужно не только озаботиться сбором документов и поиском покупателя или продавца, но и обдумать вопрос расчетов по сделке. Далеко не все из тех, что мы привыкли использовать, безопасны и удобны. Некоторые способы передачи денег просто

имеют ряд минусов, а некоторые и вовсе являются очень опасными.

«Живые» деньги

Передача наличных денег из рук в руки, собственно, это самый ненадежный и самый небезопасный вариант. Хотя он очень любим россиянами. Как правило, его выбирают те, кто намеревается проигнорировать необходимость уплаты налогов, например. А еще те, кто самым надежным местом хранения денег считает не банки, а склянки, — именно к этой категории людей принадлежал покупатель квартиры Сачковых.

Еще «живые» деньги любят те, кто совершает нечестную сделку. Например, продает квартиру под видом дарения — такая сделка является притворной. Удобен такой вариант и тем, кто планирует обмануть продавца, к примеру, заменив часть купюр фальшивками. К сожалению, таких случаев очень много.

Кроме того, обладатель заветного чемоданчика, пакета или свертка с деньгами — настоящий подарок для грабителей, действующих по наводке. Количество нападений на тех, кто едет на сделку или возвращается после нее с деньгами, огромно.

Да и рискуют, выходит, и покупатель, и продавец: оба вынуждены перемещаться с внушительной суммой. В общем, этот способ смело можно вычеркивать из списка приемлемых.

Стр. 8

Юридический совет

РАБОТНИК, КОТОРЫЙ БЫЛ МАТЕРИАЛЬНО ОТВЕТСТВЕННЫМ ЛИЦОМ, УМЕР. В ХОДЕ ПЕРЕДАЧИ ДЕЛ БЫЛА ВЫЯВЛЕНА НЕДОСТАЧА. МОЖНО ЛИ И В КАКОМ ПОРЯДКЕ ВЗЫСКАТЬ С НАСЛЕДНИКОВ СУММУ ВЫЯВЛЕННОГО УЩЕРБА?

Стр. 2



ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Тема номера

В ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

Стр. 3



Непридуманные истории

ПРЕМУДРОСТЬ ОДНА, А ХИТРОСТЕЙ МНОГО

Стр. 6–7

Без лишних рисков

О БЕЗОПАСНЫХ И НЕ ОЧЕНЬ СПОСОБАХ ПЕРЕДАЧИ ДЕНЕГ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стр. 8



ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Одним из супругов (женой) квартира куплена в браке, оформлена только на супругу, нотариальное обязательство подписала только она. При обращении в Пенсионный фонд России (ПФР) за предоставлением средств материнского капитала на погашение целевого жилищного кредитного займа она дала обязательство по истечении шести месяцев после поступления денежных средств из ПФР определить доли в квартире по соглашению между ней, супругом и двумя детьми и оформить квартиру в общую собственность. После подписания такого обязательства между супругами было заключено нотариальное соглашение о разделе совместно нажитого имущества (данной квартиры) в следующем порядке: супругу — $\frac{1}{6}$ доля, супруге — $\frac{5}{6}$, дети в данном соглашении не указаны. При этом в течение нескольких дней после подписания данного соглашения супруга подарила каждому ребенку по $\frac{1}{6}$ доле в квартире.

Считается ли исполненным обязательство о выделении долей в данном случае? Если обязательство не считается исполненным, то с кем и каким образом должно было быть подписано такое соглашение об определении долей (ведь супруга дала обязательство одна, супруг обязательство не давал)?

В целях создания условий, обеспечивающих семьям, имеющим детей, достойную жизнь, Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее — Закон № 256-ФЗ) установлены дополнительные меры государственной поддержки этих семей, право на получение которой согласно пункту 1 части 1 статьи 3 Закона № 256-ФЗ возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации, в том числе у женщин, родивших (усыновивших) второго ребенка, начиная с 1 января 2007 года, независимо от места их жительства. Лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского (семейного) капитала (МСК) в полном объеме либо по частям, в том числе на улучшение жилищных условий (п. 1 ч. 3 ст. 7 Закона № 256-ФЗ).

Как следует из части 1 статьи 10 Закона № 256-ФЗ, средства (часть средств) МСК в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (далее — Правила) утверждены постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862.

Согласно пункту 13 Правил в случае направления средств (части средств) МСК на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на приобретение или строительство жилья либо

по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу)) лицо, получившее сертификат, одновременно с документами, указанными в пункте 6 Правил, представляет, в частности, в случае, если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение, засвидетельствованное в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменное обязательство лица (лиц), в чью собственность оформлено жилое помещение, приобретаемое с использованием средств (части средств) МСК, либо являющегося стороной сделки или обязательств по приобретению или строительству жилого помещения, оформить указанное жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению (далее — обязательство) в течение шести месяцев после перечисления ПФР средств МСК (при отсутствии обременения и при вводе объекта жилищного строительства в эксплуатацию).

Частью 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ установлено, что жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) МСК, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Действующим законодательством форма такого соглашения не установлена. В то же время Федеральной нотариальной палатой был разработан примерный образец такого соглашения (письмо Федеральной нотариальной палаты от 28.10.2016 № 3982/03-16-3 «О примерных образцах договоров»).

Отметим, что в соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Таким образом, мать как собственник жилого помещения вправе передать своим детям доли в жилом помещении путем заключения договора дарения.

Кроме того, анализ судебной практики показывает, что во исполнение письменного обязательства жилое помещение может быть оформлено в общую собственность детей путем совершения договора дарения, что не противоречит целям и задачам Закона № 256-ФЗ.

В соответствии со статьями 38–39 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ) разделу между супругами подлежит только общее имущество, нажитое ими во время брака. К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (п. 2 ст. 34 СК РФ).

Между тем, имея специальное целевое назначение, средства МСК не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними.

Исходя из положений указанных норм, дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, при-

обретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств МСК.

Соответственно, жилое помещение подлежит разделу с учетом требований статей 38–39 СК РФ и части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ.

Поскольку в рассматриваемой ситуации жилое помещение было оформлено в общую собственность родителей и детей, обязательство, данное супругой, считается исполненным.

*Александр Васильев
Елена Парасоцкая*

Работник, который был материально ответственным лицом, умер. В ходе передачи дел была выявлена недостача. Можно ли и в каком порядке взыскать с наследников сумму выявленного ущерба?

Согласно статье 232 Трудового кодекса Российской Федерации (ТК РФ) сторона трудового договора (работодатель или работник), причинившая ущерб другой стороне, возмещает этот ущерб в соответствии с ТК РФ и иными законами.

По общему правилу материальная ответственность стороны трудового договора наступает за ущерб, причиненный ею другой стороне этого договора в результате ее виновного противоправного поведения (действий или бездействия). Каждая из сторон трудового договора обязана доказать размер причиненного ей ущерба. В силу статьи 238 ТК РФ работник обязан возместить работодателю причиненный ему прямой действительный ущерб. Под прямым действительным ущербом понимаются реальное уменьшение наличного имущества работодателя или ухудшение состояния указанного имущества (в том числе имущества третьих лиц, находящегося у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества), а также необходимость для работодателя произвести затраты либо излишние выплаты на приобретение, восстановление имущества либо на возмещение ущерба, причиненного работником третьим лицам.

Работодатель также имеет право обратиться в суд по спорам о возмещении работником ущерба, причиненного работодателю, в течение одного года со дня обнаружения причиненного ущерба (ст. 392 ТК РФ). При этом перемена лиц в обязательстве не влечет изменения срока исковой давности и порядка его исчисления (ст. 201 ГК РФ).

В рассматриваемом случае работник, причинивший работодателю имущественный вред, скончался. В соответствии со статьей 1112 ГК РФ имущественные права и обязанности, принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства, входят в состав наследства.

Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам в пределах сроков исковой давности, установленных для соответствующих требований. При предъявлении требований кредиторами наследодателя срок исковой давности, установленный для соответствующих требований, не подлежит перерыву, приостановлению и восстановлению (п. 3 ст. 1175 ГК РФ).

Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. При этом каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Мария Рижская

ТЕМА НОМЕРА | В ДЕЛАХ СЕМЕЙНЫХ ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

1 ← В таком документе можно детально прописать, кому будут принадлежать недвижимость, денежные средства, кто будет отвечать по долгам и т.д. А вот личные отношения брачным договором не регулируются, так что количество букетов, которые муж должен дарить жене, как и количество блюд, которые жена должна приготовить в неделю, в нем прописать нельзя, ведь брачный договор — это не ущемление прав и ограничение в действиях, а про стабильность и предсказуемость имущественных отношений. Именно для того, чтобы условия брачного договора не нарушали прав и свобод супругов, законом предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение таких соглашений. Нотариус не только разъяснит сторонам суть сделки, но и проверит, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, соответствует ли закону. Проследит нотариус и за тем, чтобы условия соглашения не были кабальными для одной из сторон, ведь брачный договор не должен ставить одного из супругов в заведомо неблагоприятное положение.

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 бездоказательно 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 истин-

ные 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, кабальности 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».

Часто брачные договоры заключают те, кто собирается обращаться в банк за получением ипотечного кредита. Это делается и в интересах кредитного учреждения, и в интересах супругов: документ четко определяет, как будет решена судьба долга в случае развода, и другие нюансы, связанные с погашением ипотечного займа.

При покупке квартиры с использованием заемных средств (кредитов) для банков первостепенным является вопрос платежеспособности заемщика. Если заемщик состоит в браке, то все, что су-

Нотариус не только разъяснит сторонам суть сделки, но и проверит, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, соответствует ли закону. Проследит нотариус и за тем, чтобы условия соглашения не были кабальными для одной из сторон, ведь брачный договор не должен ставить одного из супругов в заведомо неблагоприятное положение

пруги приобретают, — как квартира, так и обязательства погашать долг и выплачивать деньги банку — является общим. И в этом случае банк рассматривает платежеспособность обоих супругов и суммирует их возможности. Если у супругов совокупный доход не позволяет погашать долг (например, один из супругов не работает, имеет нестабильный или неофициальный доход или его доход незначителен и т.п.), то банк исключает неплатежеспособного супруга из числа возможных заемщиков. Вместе с тем второму супругу кредит может быть выдан при условии, что этот супруг будет самостоятельно вносить первоначальный взнос, в дальней-

шем погашать долг, осуществлять выплаты из собственных средств, а также что приобретаемая квартира будет его индивидуальной собственностью, а не общей с неплатежеспособным супругом. И для урегулирования всех имущественных вопросов между супругами банк рекомендует заключить брачный договор, в котором определить, что по соглашению супругов обязательства по выплате кредита возлагаются на одного из супругов и приобретаемое имущество является его индивидуальной собственностью.

Таким образом, заключение брачного договора в связи с оформлением ипотеки выгодно как для супругов, так и для кредитного учреждения, поскольку в договоре ясно прописывается, кто будет вносить первоначальный взнос, кто будет заемщиком, как будет производиться раздел долга в случае развода и другие важные вопросы. В случае невыплаты кредита банк при наличии брачного договора сможет обратиться за взысканием только на имущество супруга-заемщика, не привлекая к этому имущество второго супруга.

Сегодня желание заключить брачный договор воспринимается не как проявление меркантильности, а как намерение избежать лишних споров, обеспечить финансовую стабильность, защитить вторую половину от проблем с долгами. Статистика показывает, что ежегодно количество удостоверенных брачных договоров увеличивается в полтора раза.

Елена Образцова, нотариус: «Этому способствует и то, что граждане, заключая брачный договор, не только понимают, что защитили себя от лишних проблем, но и знают, что защита эта максимально надежна: риск оспаривания нотариально удостоверенных договоров низкий. И даже если это произойдет по вине нотариуса, он возместит нанесенный ущерб, так как профессиональная ответственность нотариуса застрахована и многоуровневая система страхования нотариусов способна покрыть любой ущерб, причиненный гражданам».

Активно растет и количество удостоверенных нотариусами соглашений об уплате алиментов, которые также подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Алиментные соглашения помогают гражданам сэкономить время и деньги на судебных разбирательствах, оговорить все до малейших деталей и получить документ, имеющий силу исполнительного листа, при этом не затрачивая время и деньги на дорогих адвокатов, юристов и долгие судебные разбирательства. Подробнее об алиментных соглашениях мы расскажем в следующем выпуске.

Марина Кравченко

ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Мария Терехова

Опираясь на какие нормативные документы нотариус может определить психическое состояние обратившегося к нему человека? Должен ли нотариус поинтересоваться у человека, состоит ли он на учете в психоневрологическом диспансере, если человек приходит к нотариусу оформить заявление (предлагается воспользоваться преимущественной покупкой при продаже своей доли согласно ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ))? И должна ли дочь предупреждать нотариуса о том, что ее мать лечится в ПНД?

В силу статей 42 и 43 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы) нотариус при совершении нотариального действия устанавливает личность обратившегося к нему лица, а при удостоверении сделок осуществляет проверку дееспособности граждан, обратившихся за совершением нотариального действия. Установление личности и проверка дееспособности осуществляются на основании представленных гражданином документов, устанавливающих личность лица. Поскольку нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред, то перед совершением нотариального действия нотариус в личной беседе с обратившимся лицом устанавливает волю такого лица. Иными словами, нотариус выясняет, что именно желает сделать гражданин, какой документ оформить. Если в процессе беседы у нотариуса возникнут сомнения в способности гражданина четко выразить свою волю, а также в способности воспринимать получаемую от нотариуса информацию, то нотариус вправе отказать в совершении нотариального действия. Законодательством предусмотрено, что гражданин вследствие психического расстройства может быть признан недееспособным либо ограниченно дееспособным по решению суда. Однако нотариус зачастую не имеет об этом сведений и только путем личной беседы, личных наблюдений может это установить.

Что касается обязанности дочери предупреждать нотариуса о том, что ее мать лечится в ПНД, особенно с учетом наличия у нее специальных познаний, то в силу статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений (в данном случае и дочь, и мать) должны действовать добросовестно.

А потому сокрытие и дочерью, и матерью информации о том, что мать состоит на учете в ПНД, может быть рассмотрено как недобросовестное поведение.

Назначена сделка в офисе банка г. Санкт-Петербурга (оформление кредитного договора на покупку вторичного жилья в Ленинградской области). Обязательно ли договор купли-продажи заверять у областного нотариуса или можно заверить его у нотариуса г. Санкт-Петербурга?

В соответствии со статьей 56 Основ удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество. Применительно к вашей ситуации это обозначает следующее: поскольку объект недвижимости расположен в Ленинградской области, то договор купли-продажи может быть удостоверен любым нотариусом субъекта Российской Федерации — Ленинградской области, независимо от расположения объекта недвижимости (даже если объект находится во Всеволожском районе, он может быть удостоверен нотариусом г. Гатчины, например).

Поскольку Санкт-Петербург — это уже другой субъект Российской Федерации, то удостоверить сделку по отчуждению объекта недвижимости, расположенного в Ленинградской области, нотариус г. Санкт-Петербурга не вправе.

Бабушка мужа хочет сделать дарственную на правнука, которому два года. Возможен ли такой вариант оформления?

В силу статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Данный принцип называется «свобода договора», а потому бабушка вправе подарить свое имущество любому лицу, какому только пожелает.

Умер мой дед, однако мы не знаем, составлял он завещание или нет. Каким образом можно узнать данную информацию?

В соответствии с Основами с 1 июля 2014 года вступила в действие Единая информационная система (ЕИС) нотариата, которая, помимо прочего, содержит в себе реестр завещаний. Теперь нотариус после удостоверения завещания обязан незамедлительно внести сведения о данном факте в ЕИС нотариата. Данная информация появляется в системе сразу и не зависит от сообщения нотариусу о факте смерти завещателя, однако сообщить данную информацию нотариус вправе лишь в случае смерти завещателя.

В случае смерти завещателя потенциальный наследник может обратиться к любому нотариусу на территории Российской Федерации для осуществления розыска завещания. Для этого необходимо предъявить нотариусу оригинал свидетельства о смерти наследодателя и паспорт предполагаемого наследника. Без предъявления свидетельства о смерти данная информация предоставлена быть не может.

Вместе с тем обращаем ваше внимание на то, что данный розыск окажется положительным, если завещание составлено на территории России после 1 июля 2014 года.



Юлия Бастова

Как мне доказать в суде, что я не вступала в наследство? То есть у умершего в собственности ничего не было и наследственное дело не открывалось.

Наследование происходит, если на день смерти наследодателю принадлежало какое-либо имущество и/или имущественные права. Если, как вы утверждаете, у умершего ничего не было в собственности, нет никакой надобности устанавливать факт непринятия наследства.

Если ваш вопрос возник из тех соображений, что у наследодателя были долги, отмечу, что наследники отвечают по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества. Также нужно иметь в виду, что в случае, если наследодатель при жизни приобретал имущество в общую совместную собственность со своей супругой, независимо от того, что это имущество оформлено (зарегистрировано) на ее имя, доля в праве общей собственности, принадлежащая умершему супругу, входит в состав наследства.



Галина Николаева

Каким образом можно проверить достоверность, удостоверенную консулом?

Сведения о действительности доверенности, а также сведения об отмене доверенностей возможно проверить на сайте Федеральной нотариальной палаты <http://reestr-dover.ru/> по заданным реквизитам: дате удостоверения, реестровому номеру и Ф.И.О. нотариуса, который удостоверил доверенность.

В рамках требований статьи 38 Основ сведения об удостоверении или отмене доверенности в течение пяти рабочих дней должны быть направлены консульским учреждением Российской Федерации, в котором работает должностное лицо, удостоверившее доверенность, в Федеральную нотариальную палату

в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью. Федеральная нотариальная палата вносит такие сведения в реестр нотариальных действий Единой информационной системы нотариата в течение двух рабочих дней со дня их поступления.

У меня есть кредит, который я ежемесячно выплачиваю. Брал я его на открытие шиномонтажа, который мы открыли вдвоем с товарищем. Теперь я потерял интерес к этому делу и хочу, чтобы мой товарищ ежемесячно оплачивал за меня мой кредит, а дело перешло к нему. Оставшаяся сумма задолженности — 272 000 рублей. Платить осталось два года. Ежемесячный платеж составляет 13 800 рублей. Мне нужно правильно все это оформить и зафиксировать, чтобы в случае чего (неоплаты в срок или полного отказа от платежа) я мог чем-то подстраховаться. Еще бы хотелось зафиксировать такие нюансы, как досрочный платеж или платеж на сумму, составляющую больше или меньше ежемесячного платежа.

В рамках требований статьи 391 ГК РФ возможен перевод долга с должника на другое лицо по соглашению между первоначальным должником и новым должником.

В обязательствах, связанных с осуществлением их сторонами предпринимательской деятельности, перевод долга может быть произведен по соглашению между кредитором и новым должником, согласно которому новый должник принимает на себя обязательство первоначального должника.

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Если кредитор дает предварительное согласие на перевод долга, этот перевод считается состоявшимся в момент получения кредитором уведомления о переводе долга.

При переводе долга по обязательству, связанному с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, первоначальный должник и новый должник несут солидарную ответственность перед кредитором, если соглашением о переводе долга не предусмотрена субсидиарная ответственность первоначального должника либо первоначальный должник не освобожден от исполнения обязательства. Первоначальный должник вправе отказаться от освобождения от исполнения обязательства.

К новому должнику, исполнившему обязательство, связанное с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, переходят права кредитора по этому обязательству, если иное не предусмотрено соглашением между первоначальным должником и новым должником или не вытекает из существа их отношений.

Если ваш бизнес оформлен как общество с ограниченной ответственностью, вы вправе уступить свою долю партнеру в счет погашения за вас кредита.

Как рассчитать стоимость нотариальных услуг, если я по договору дарения получаю от матери 1/2 квартиры в собственность стоимостью 1,5 млн рублей? Как для этой процедуры стоит оценивать стоимость квартиры?

В настоящее время сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. В том случае, если общая долевая собственность отсутствует, договор дарения долей в праве собственности на квартиру нотариальному удостоверению не подлежит. От этого факта зависит нотариальный тариф.

За удостоверение сделок (для которых не предусмотрена обязательная нотариальная форма), предметом которых является отчуждение недвижимого имущества супругу, родителям, детям до 10 млн рублей включительно, тариф составляет 3000 рублей, плюс 0,2% суммы сделки, плюс плата за оказание услуг правового и технического характера по статье 23 Основ.

За удостоверение сделок, для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма, — 0,5% суммы договора плюс плата за оказание услуг правового и технического характера по статье 23 Основ.

В рамках требований статьи 47.1 Основ в случаях, если для совершения нотариального действия необходимы сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, нотариусы не вправе требовать представления таких сведений от обратившихся за совершением данного нотариального действия граждан. Получение нотариусом указанных сведений, в том числе кадастровой стоимости объекта, осуществляется бесплатно.



Илья Радченко

Может ли владелец 1/2 доли земельного дачного участка и садового дома продать свою долю без оформления раздела участка, дома и согласия владельца второй половины? Если дом с одной комнатой, верандой и печкой, то является ли он делимым? Дом летний и не утеплен.

Продать долю в праве общей собственности постороннему лицу можно и без согласия второго собственника и тем более без раздела имущества, но обязательно нужно предложить второму собственнику купить эту долю, прежде чем продать ее постороннему лицу. Таким образом, сначала владелец 1/2 доли направляет соответствующее уведомление другому собственнику (желательно через нотариуса, но в любом случае таким образом, чтобы иметь возможность официально подтвердить, какой документ с каким содержанием и когда именно он отправлял). Затем другой собственник, получивший сообщение, имеет срок продолжительностью один месяц для того, чтобы купить долю на предложенных условиях. И наконец, если в течение месяца с момента получения уведомления второй собственник не купил долю на предложенных условиях, то она может быть продана постороннему лицу на тех же условиях, которые были предложены второму собственнику. Обращаю внимание на то, что уклонение собственника от получения уведомления никак ему не поможет, он будет считаться получившим уведомление, даже если не пойдет на почту или откажется лично получать письмо (телеграмму). Также закон не делает никаких поблажек тем, кто не может вовремя собрать деньги или считает цену завышенной: либо собственник покупает долю на предложенных условиях, включая цену и сроки

оплаты, либо утрачивает возможность реализации преимущественного права покупки. Что касается второго вопроса, о разделе дома, то это вопрос к техническим специалистам, лучше проконсультироваться по этому поводу с кадастровым инженером. В случае если раздел возможен и будет сделан и зарегистрирован надлежащим образом, распоряжение каждой частью дома уже не будет зависеть от собственника другой его части, и преимущественного права покупки у такого собственника не будет.



Ирина Алешкова

В январе 2017 года погиб муж. В Сбербанке остался кредит, признанный страховым. Страховщик не выплачивает нам страховую сумму по свидетельству о праве на наследование, требует свидетельство о праве на наследство с указанием номера договора страхования и сумм, которые мы наследуем. Нотариальная палата в Сургуте выдала постановление об отказе в выдаче такого свидетельства, ссылаясь на то, что это незаконно, так как страховая сумма не является имуществом умершего, потому что имуществом считаются все ценности на день смерти, а страховая сумма выплачивается и право на нее появляется только в результате и после смерти. Кто прав и как мне быть?

В соответствии с пунктом 2 статьи 934 ГК РФ в случае смерти лица, застрахованного по договору, в котором не назван иной выгодоприобретатель, выгодоприобретателями признаются наследники застрахованного лица. Законодатель прописал понятие «признаются», а не «наследуют», то есть термин «наследники» используется для определения «статуса» (специального субъектного состава) и круга лиц, имеющих право быть выгодоприобретателями и получить страховую сумму (страховые выплаты), а не наследовать. Наследование — это переход прав и обязанностей, принадлежавших умершему на день открытия наследства (ст. 1112 ГК РФ). Следовательно, когда наследодатель-страхователь был жив, права получать страховую сумму у него не было. Возникло же это право из страхового случая, а когда возник страховой случай, наследодателя уже не стало в живых, и он (наследодатель) не имел субъектного состава — был мертв. В силу пункта 2 статьи 934 ГК РФ право получать страховые выплаты возникает не на основании наследования, а на основании договора в пользу третьего лица, где третьи лица — это наследники, то есть лица, имеющие специальный статус наследников, под отлагательным условием — условием смерти застрахованного лица. В связи с чем для подтверждения статуса наследников нотариусом, в производстве которого находится наследственное дело, может быть выдана справка о круге лиц, являющихся наследниками застрахованного лица (наследодателя), а не свидетельство о праве на наследство.

советынотариуса.рф

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | Премудрость одна, а хитростей много

Хочешь потерять друга — одолжи ему денег. Все мы знаем эту житейскую мудрость, но все равно надемся на то, что наши друзья — они не такие. Так и Ирина Е. отмахнулась от коллеги. Та услышала ее телефонный разговор с подругой, которая просила одолжить ей крупную сумму. Коллега заметила, что чем больше сумма, тем ошутимее перспектива остаться без подруги и денег...

Ну разве станет человек, с которым дружишь со школьной скамьи, обманывать? Всю жизнь друг друга выручали: и деньгами помогали, и продуктами, и вещами детскими, всякое было. Дружба от этого только крепче стала. Опять же, подруга просила деньги на определенный срок — полгода. Обещала вернуть сразу, как продаст доставшийся от умершей недавно бабушки дом. Ирина со спокойной душой сняла со счета нужную сумму и передала ее подруге.

Через полгода Ирина денег не увидела. Подруга искренне извинялась и объясняла, что только закончила оформление наследства и как раз активно занимается поиском покупателя — уже второй месяц находится в Краснодарском крае, где и находится бабушкин дом. Должница Ирину обнадежила: месяц, ну максимум два, и все будет хорошо, интерес есть, дом смотрят, вот-вот купят.

Самый надежный способ дать в долг и при этом максимально снизить риск невозврата денежных средств — оформить договор займа и удостоверить его у нотариуса

Ни через месяц, ни через два, ни через три долг не вернулся. Подруга сначала оправдывалась, давала обещания, даже говорила, что готова взять кредит под залог того самого дома — настолько ей неудобно. Потом звонки Ирины все чаще стали оставаться неотвеченными. Слезные обещания сменялись нервными выпадами: что ты меня все время дергаешь, я и так вся на нервах, без напоминаний себя виноватой чувствую. А через полгода давняя дружба ожидаемо закончилась: подруга просто сменила номер и перестала выходить на связь.

Финансовые проблемы знакомы многим. И за помощью в их решении люди в первую очередь обращаются именно к друзьям и родственникам. Кредит — дело обременительное, не факт, что одобряют. А одобряют, так драконовский процент придется выплатить. А случись какая заминка — еще и за просрочку

штрафов набегит на второй кредит. С близкими договориться, конечно, проще. Но люди по-прежнему стесняются оформлять заем должным образом, то есть официально. Стеснение объясняют просто: ну свои же люди, как я объясню? Что обо мне подумают?

Чаще всего максимум, на что хватает наших граждан, — расписка. Пишут, как правило, от руки, без свидетелей и лишних глаз — неловко же. Вроде бы и под честное слово, но какая-то бумажка для спокойствия имеется. Только вот ключевое слово тут «бумажка», потому что составленная на коленке расписка чаще всего ничтожна.

Елена Образцова, нотариус: «При составлении расписки не проверяется дееспособность гражданина на момент ее подписания и то, отдавал ли он себе отчет в своих действиях».

А раз никто ничего не проверял, должник запросто может сказать: не писал, ничего не помню, не соображал, был пьян, заставили. И доказывать, что должник бессовестно врет, в суде придется уже кредитору.

Еще один важный нюанс: расписка не может содержать в себе никаких условий. В ней просто отражается факт передачи денег. Так что расписка — слабая помощница в решении долговых споров.

Самый надежный способ дать в долг и при этом максимально снизить риск невозврата денежных средств — оформить договор займа и удостоверить его у нотариуса. В договоре можно прописать подробные условия займа. Происходит оформление так: вы вместе с должником обращаетесь к нотариусу и рассказываете ему, какую сумму и на каких условиях хотите одолжить. Вы определяете срок, на который выдаете заем, решаете, будет заем беспроцентным или проценты по нему будут начисляться, выбираете место и способ возврата долга и т.д. Все условия, озвученные сторонами, отражаются в договоре, проект которого составит нотариус. После того как займодавец и заемщик ознакомятся с проектом договора, а нотариус убедится в том, что обе стороны в полной мере понимают его суть и значение, а волеизъявление сторон соответствует их воле, договор будет подписан сторонами и удостоверен нотариусом. Если условия договора не будут исполнены, проблем не возникнет.

Елена Образцова, нотариус: «Нотариально удостоверенный договор обладает повышенной доказательственной силой, то есть каких-то дополнительных усилий от сторон по вопросу доказывания фактов, которые изложены в этом документе, не потребуется, а значит, в суде вина нечестного заемщика будет легко доказана».

Для суда нотариально удостоверенный договор займа будет весомым аргументом, который подтверждает и тот факт, что должник обязался вернуть деньги в определенный срок, и факт, что он получил деньги именно на тех условиях, которые прописаны в договоре.

Кроме того, удостоверенный нотариусом договор займа дает возможность воспользоваться процедурой внесудебного взыскания долгов с помощью исполнительной надписи нотариуса.

Если должник не возвращает деньги, нарушая тем самым условия договора, первое, что должен сделать кредитор, — уведомить неплательщика о намерении решить долговой вопрос посредством исполнительной надписи. Через две недели после уведомления должника кредитор может обратиться в любую нотариальную

Удостоверенный нотариусом договор займа дает возможность воспользоваться процедурой внесудебного взыскания долгов с помощью исполнительной надписи нотариуса

контору. Там он предъявит нотариусу необходимый для совершения исполнительной надписи пакет документов: оригинал договора, по которому возник долг, расчет задолженности и подтверждение уведомления должника (например, почтовую квитанцию). Нотариус тщательно изучит представленные документы, после чего совершит исполнительную надпись и передаст истцу копию предъявленного договора с исполнительной надписью, а также его оригинал с отметкой о совершении такого действия.

После этого можно напрямую, минуя суд, обратиться к судебным приставам для осуществления взыскания. На основании исполнительной надписи нотариуса, как и на основании решения суда, приставы могут описать имущество, арестовать счета должника, ограничить ему выезд за границу и применить другие законные меры воздействия, чтобы вернуть деньги кредитору.

Экономия во вред

Когда Денис собирался продавать свою квартиру, он твердо решил, что не потратит ни рубля на помощь посредников. Мол, сам с усами, а всяких нахлебников кормить — это удел дурачков, я и без помощников справлюсь. И покупателя на свою «однушку», и вариант квартиры побольше для последующей покупки — все сам най-

ду! И с договором сам разберусь — мало, что ли, примеров в Интернете? Сколько ни охала мать, Денис стоял на своем: нужно экономить! Они все денег просят, выходит почти 200 тысяч! Ни за что! Лучше уж в ремонт эти деньги вложить... Через пару месяцев Денис собрал друзей на новоселье. Страшно гордый собой, он делился хитростями, которые помогли ему сберечь деньги и устроить все быстро, рассказывал о том, как ему повезло встретить такого же активного продавца, который тоже хотел все сделать быстро и без лишней возни. Вернее, не продавца, а его представителя: сам хозяин в командировке, попросил помочь друга. Но это не важно — главное, что все прошло быстро и без заминок.

А еще через пару месяцев растерянный Денис сидел на родительской кухне и рассказывал, как потерял недавно купленную жилплощадь.

«Толковый» продавец оказался мошенником. Он арендовал квартиру на длительный срок, внес предоплату за три месяца, а после выставил жилье на продажу. Цена была заманчивой, желающий ку-

Нотариус обеспечивает юридическую чистоту сделки. При удостоверении сделки нотариус проводит детальную проверку всех представленных ему документов, он обязан идентифицировать личности сторон, установить волеизъявление лица, убедиться в отсутствии пороков его воли

пить квартиру нашелся быстро. Ударили по рукам и разошлись. Новосел счастлив, настоящие хозяева живут в другом городе и не в курсе, что их квартира им больше не принадлежит.

Через три месяца хозяева, желающие получить деньги за квартиру, стали звонить арендатору. Но телефон не отвечал. Хозяева, бросив все дела, приехали проведать квартиранта. Дома никого не оказалось, замки новые, ключи не подходят. Денис возвращался домой в тот самый момент, когда хозяева квартиры объясняли ситуацию приехавшему наряду полиции.

Поддельная доверенность и сделка в простой письменной форме, которую никто не проверяет и за которую никто не несет ответственности, — вот все, что понадобилось мошеннику, чтобы повернуть свою аферу.

И если изучение правоустанавливающих документов — дело серьезное и требует обстоятельного подхода и обязательного участия специалиста, то вычислить поддельную доверенность может каждый.

Ирина Алешкова, нотариус: «Мы рекомендуем гражданам обязательно проверять представленный документ. Для этого на сайте Федеральной нотариальной палаты существует специальный сервис проверки доверенностей: geestr-dover.ru. Он находится в круглосуточном открытом доступе и работает абсолютно бесплатно. Потратив буквально пару минут, можно узнать, настоящая ли перед вами доверенность. Для проверки нужно заполнить специальную форму, введя в нее реквизиты, указанные в доверенности. Ответ системы будет содержать информацию о том, удостоверялась ли данная доверенность. Кроме того, будут представлены данные и об отмене доверенности, если такой факт имел место».

Кроме подтверждения подлинности документа сервис также выдает информацию о его актуальности. В случае если доверенность была отменена на момент ее проверки, это будет указано в результате запроса. Также существует возможность проверки соответствия содержания документа тому тексту, который был составлен изначально. Подобный детальный анализ могут производить государственные и муниципальные органы власти в рамках оказания ими государственных услуг. Так, к примеру, при государственной регистрации прав на недвижимое имущество сотрудник Росреестра сможет проверить соответствие текста доверенности, приложенной к сделке купли-продажи, тексту оригинала, который находится в Единой информационной системе нотариата. Расхождения в текстах могут быть поводом для отказа в регистрации перехода права.

Такие простые и доступные для рядовых граждан сервисы позволяют обезопасить себя от мошенников и оперативно распознать фальшивый документ без особых знаний, навыков и затрат на экспертную проверку.

А что касается сделок в простой письменной форме, то их принято считать более быстрыми и дешевыми. Выбирая для себя этот «простой» вариант, люди не задумываются о том, что при заключении такой сделки никто не проверяет подлинность документов, волю и волеизъявление сторон сделки, а главное, никто не несет ответственности за сделку. Этим пользуются мошенники.

Чтобы не стать их жертвой, необходимо ответственно подходить к заключению сделки и не пренебрегать квалифицированной юридической помощью.

Екатерина Лексакова, нотариус: «Сделки с недвижимостью всегда несут в себе риск. Из-за действий аферистов человек может остаться без крыши над головой и потерять все свои сбережения. Многие граждане далеки от юридических тонкостей и нуждаются в помощи

квалифицированного юриста — нотариуса».

Нотариус обеспечивает юридическую чистоту сделки. При удостоверении сделки нотариус проводит детальную проверку всех представленных ему документов, он обязан идентифицировать личности сторон, установить волеизъявление лица, убедиться в отсутствии пороков его воли. Нотариус обязан разъяснить суть совершаемой сделки, чтобы стороны четко понимали, какие последствия она может иметь.

На сегодняшний день нотариус — единственное лицо на рынке недвижимости, которое несет полную имущественную ответственность за свои возможные ошибки

Кроме того что сделка, совершенная с участием нотариуса, надежна, она еще гораздо более комфортна. Вам не придется никуда бегать — большую часть документов, необходимых для совершения сделки, нотариус запросит самостоятельно. Единая информационная система нотариата позволяет нотариусам оказывать услуги в режиме «одного окна».

Екатерина Лексакова, нотариус: «От любого другого юриста нотариуса отличает то, что он действует от лица государства и исключительно в интересах закона. Он контролирует соблюдение прав обеих сторон сделки, обеспечивает ее законность и предоставляет полные имущественные гарантии ее сторонам».

Кстати, о гарантиях. На сегодняшний день нотариус — единственное лицо на рынке недвижимости, которое несет полную имущественную ответственность за свои возможные ошибки. Если по вине нотариуса клиенту причинен ущерб, то он будет полностью компенсирован. Возмещение причиненного нотариусом вреда гарантируется личным страхованием нотариуса, его личным имуществом, коллективным страхованием нотариальной палаты субъекта Российской Федерации и Компенсационным фондом Федеральной нотариальной палаты.

Главное, что помощь нотариуса доступна каждому: за последние годы тарифы на удостоверение сделок с недвижимостью снизились в несколько раз. Например, нотариальное удостоверение сделки с квартирой стоимостью 5 млн рублей обойдется примерно в 15 000 рублей. Это цена вашего спокойствия и уверенности в том, что вы не потеряете деньги и не останетесь без крыши над головой.

Марина Кравченко

БЕЗ ЛИШНИХ РИСКОВ

О БЕЗОПАСНЫХ И НЕ ОЧЕНЬ СПОСОБАХ ПЕРЕДАЧИ ДЕНЕГ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1 ←

А может, в банк?

Один из самых популярных способов передачи денег — банковская ячейка. Но популярный — не значит безопасный, кроме того, этот механизм откровенно устарел. Что такое банковская ячейка? Это небольшой сейф, который арендуют у банка стороны сделки. Сейф — это звучит внушительно. Мало кого смущает и то, что банк обеспечивает только охрану ячейки и контроль доступа к ней. Хотя последнее — тоже весьма слабое место, причем рискуют обе стороны сделки.

Разберемся подробно. Процедура расчета через банковскую ячейку происходит так: покупатель закладывает в ячейку деньги для продавца. Забрать их продавец может, только выполнив условия, которые подробно прописывают в договоре. Чаще всего указываются конкретные сроки и документы, которые продавец должен предъявить, чтобы получить доступ к сейфу. То есть продавец может забрать деньги только в том случае, если предъявит документы, подтверждающие, что квартира действительно была продана. Если в течение оговоренного в договоре срока продавец этого не делает, деньги из ячейки сможет обратно забрать покупатель.

Вроде бы в теории все здорово. Однако на практике нередко случается, что деньги, вроде бы пересчитанные и заложенные в ячейку в присутствии продавца и покупателя, вдруг могут оказаться фальшивыми. А бывает, что аферисты, используя поддельные документы, грим, сообщников среди сотрудников банка и прочие ухищрения, умудряются обчистить ячейку еще до того, как будет зарегистрирован переход права собственности.

Так, в 2016 году наделала шума история, когда при продаже элитной квартиры в Москве из банковской ячейки исчезла огромная сумма — 800 000 евро, а продажа квартиры так и не произошла. В ноябре 2017-го в Москве снова случилась история с пропажей денег. На этот раз из банковской ячейки украли 87,7 млн рублей, а это более 1,5 млн долларов. А следом новая сенсация: в одном из банков Москвы из ячейки исчезли 27 млн рублей, а позднее в другом банке опустошили еще три ячейки, общая сумма украденного — 60 млн рублей. Подобные сообщения в СМИ появляются постоянно.

Со степенью надежности разобрались. Теперь про цену.

Что касается вроде бы небольшой стоимости аренды ячейки, то она может неожиданным образом вырасти. Например, очень вероятно, что вам придется оплатить составление дополнительного соглашения к договору, в котором будут подробно расписаны все условия получения денег продавцом, кроме того, банки взимают и страховой взнос за ячейку, и берут залог за ключи от нее на случай утраты. Кстати, если речь идет о сделке-цепочке, то арендовать придется не одну, а несколько ячеек, соответственно, не исключено, что нужно будет заплатить и за допсоглашения по ним. Нередко люди обращаются к посредникам, которые за возна-

граждение помогают составить весь пакет необходимых для доступа к сейфу документов. Жизнь это, безусловно, упростит, а вот затраты увеличит весьма заметно.

Еще один нюанс: некоторые люди при заключении договора аренды ячейки не обращают внимания на ее размер (ячейки бывают разные), это приводит к тому, что деньги попросту не помещаются в сейф. Мелочь, а проблем доставляет много.

Аккредитив: что это?

За этим красивым словом скрывается способ безналичного расчета, который называют одним из самых современных.

Аккредитив — условное денежное обязательство, принимаемое банком по поручению плательщика, произвести платежи в пользу получателя средств по предъявлению последним документов.

Проще говоря, работает схема так: покупатель и продавец заключают аккредитив, в котором указывают информацию об условиях извещения сторон и оплаты, реквизиты участников сделки. Продавец в своем банке открывает специальный счет, на который банк покупателя переводит необходимую сумму. То есть средства на счет продавца, по сути, попадают еще до начала оформления сделки. Но доступными для продавца они станут тогда, когда сделка будет завершена и банк получит все необходимые для подтверждения этого факта документы.

Такой способ расчетов снимает все риски, связанные с транспортировкой денег. И это очевидное преимущество, если сравнивать аккредитив с передачей наличных денег из рук в руки или ячейкой.

Главный недостаток аккредитива, из-за которого этот способ расчетов не пользуется популярностью, тоже очевиден — это его сложность.

А кроме сложного документооборота людей смущает и необходимость оплаты комиссий. Их размер зависит от суммы сделки, а мы говорим о продаже недвижимости, которая стоит очень больших денег, а еще о переводах между разными банками.

Именно по этим двум причинам — очень дорого и слишком сложно — аккредитив используется редко.

Депозит нотариуса

Не все сделки с недвижимостью на сегодняшний день требуют обязательного нотариального удостоверения, но с каждым годом растет количество граждан, которые предпочитают доверять обеспечению юридической чистоты сделки нотариусу. Нотариальная форма — выбор человека, подходящего к заключению сделки вдумчиво и ответственно. Нотариальное удостоверение — надежный заслон от мошенников, а нотариус — единственное лицо на рынке недвижимости, которое несет ответственность за свои действия и в случае своей вины или оплошности компенсирует пострадавшей стороне ущерб. Кроме того, все нотариусы Российской Федерации работают в режиме «одного окна». Они сами получают

и направляют необходимые документы, избавляя граждан от лишних хлопот. Благодаря этому упростился целый ряд процедур. Например, для удостоверения сделки с недвижимостью единственное, что сейчас нужно сделать ее участникам, — прийти в нотариальную контору. А нотариус с помощью Единой информационной системы нотариата сам оперативно запросит информацию у Росреестра и других государственных органов. Сразу после удостоверения сделки нотариус направит документы в Росреестр для регистрации права собственности. Причем сделать это можно также в электронном виде, что позволит сократить срок регистрации права до одного рабочего дня.

Но и на этом функционал нотариусов в сделках с недвижимостью не исчерпан!

Помимо обеспечения юридического сопровождения сделки нотариус может помочь вам и в расчетах. Для этого существует депозит нотариуса.

Изначально депозит нотариуса — это принятие нотариусом денежных средств и/или ценных бумаг от должника для последующей передачи их кредитору.

С 1 января 2015 года появилась возможность использования депозита нотариуса не только как способа расчетов между кредитором и должником, но и при сделках с недвижимостью. Депозит нотариуса — это полноценный, современный и удобный инструмент для расчетов по сделкам, который обеспечивает безопасность и сторон сделки, и самих расчетов.

Как это работает: покупатель переводит деньги на специальный депозитный счет нотариуса. Затем нотариус, который удостоверяет сделку, сам переводит средства продавцу, как только ее условия будут исполнены, то есть как только право собственности покупателя будет зарегистрировано в Росреестре.

Механизм цивилизованный, предельно простой и надежный.

Использование депозита нотариуса при сделках купли-продажи поможет сэкономить, избежать лишних рисков и сделать процедуру удобной и безопасной и для покупателя, и для продавца. Во-первых, вы избавлены от необходимости нести к нотариусу чемоданчик с деньгами. Хранить в нотариальной конторе денежные суммы, принятые в депозит, нотариус не имеет права. Для этого используется только специальный депозитный счет нотариуса в банке.

Дополнительной гарантией надежности расчетов через депозит нотариуса является и то, что в случае прекращения работы банка эти денежные средства выводятся из конкурсной массы. То есть даже если банк «лопнет», сразу же после прихода в банк конкурсного управляющего деньги, находившиеся на депозитном счете нотариуса, будут сразу же переданы нотариусу, который, в свою очередь, передаст их собственнику этих средств. Таким образом, депозит нотариуса защищен и от такого риска, как внезапное банкротство банка.

Еще одно преимущество депозита нотариуса — стоимость его использования. При расчетах по удостоверенной нотариусом сделке она составит всего 1500 рублей.

Марина Кравченко

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: Елена Ефремова
Редактор номера: Алена Шепелевич
Верстка: Денис Зотов
Корректор: Мария Киранова
Отпечатано в ООО «Криэйжентс»: 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», 2017