

# ПРАВО КАЖДОГО

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

## ОТПУСК БЕЗ ПРОБЛЕМ: ДЛЯ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ НЕ СУЩЕСТВУЕТ РАССТОЯНИЙ



Иногда бывает, что нужно совершить невозможное — например, сделать так, чтобы документ из города, который находится в тысячах километров от вас, в считанные часы оказался на руках, иначе сорвется что-то важное — важная сделка или долгожданное путешествие. Раньше в такой ситуации можно было надеяться только на чудо. Сегодня можно смело полагаться на нотариуса.

Оля вышла из отделения полиции Геленджика и бессильно плюхнулась на пассажирское сиденье.

— Два часа и сорок пять минут, — констатировал Лёня.

— Сама в шоке. Ну, зато опросили подробно. Не знаю, будет ли толк, — я у них только за сегодняшний вечер шестая с такой бедой. Слушай, может, ну его, этот отпуск, ну через пень-колоду же все. То этот бензонасос идиотский, то этот нехороший человек... Может, не суждено нам в этом году отдохнуть спокойно? Вернемся домой, уедем на дачу и будем там две недели под елкой лежать, в небо глазеть. Хватит с меня потрясений.

Стр. 6–7

## ТЕМА НОМЕРА | ДОВЕРЕННОСТЬ: УДОБНО ИЛИ ОПАСНО?

Занимаясь куплей-продажей недвижимости, люди (чаще всего по причине собственной занятости) оформляют доверенность, чтобы их интересы в различных инстанциях мог представлять другой человек. Например, при сборе необходимых документов. Иногда это друг, родственник, а нередко доверить процедуру приходится риелтору. К слову, часто они сами предлагают избавить клиента от лишних телодвижений. Увы, случается, что люди, подписав доверенность, даже в присутствии нотариуса, затем по доброй воле попадают в ловушку преступников. Разберемся в том, что такое нотариальное удостоверение сделки, зачем риелторы просят доверенности и как не создать себе лишних

рисков, собственноручно подписав доверенность.

Мошенничество с доверенностями на продажу квартиры, земельного участка или дома — довольно распространенный вид преступлений на рынке недвижимости. Часто люди уверены, что нотариальная доверенность, которую они выдают, например, на сбор документов, тоже является нотариальным удостоверением сделки, а значит, гарантией ее юридической чистоты. На самом же деле это не так.

Дело в том, что, удостоверяя доверенность, нотариус никак не проверяет условия предполагаемой сделки, все прочие необходимые обстоятельства — он лишь свидетельствует, что находящийся в твердом уме гражданин такой-то

добровольно доверяет гражданину такому-то совершить такие-то действия, и все. Что потом будет делать доверенное лицо с полученной бумагой — неизвестно, ведь если гражданин выдал доверенность, значит, он понимал все риски, на которые он идет. И тем более отказать в удостоверении доверенности, если гражданин сам сознательно на это идет, нотариус не имеет права. Поэтому если что-то случится и по нотариально удостоверенной доверенности у гражданина «уведут» квартиру, виноват будет сам потерпевший: он же доверил преступникам «ключи от квартиры» и еще удостоверил свою волю у нотариуса.

Стр. 3

## Юридический совет

КАК ПРАВИЛЬНО РАССЧИТАТЬ ПЛАТУ, ЕСЛИ В КВАРТИРЕ УСТАНОВЛЕН ТОЛЬКО СЧЕТЧИК НА ГОРЯЧУЮ ВОДУ, А СЧЕТЧИК НА ХОЛОДНУЮ ВОДУ ОТСУТСТВУЕТ?

Стр. 2



## Тема номера

ДОВЕРЕННОСТЬ: УДОБНО ИЛИ ОПАСНО?

Стр. 3



## Непридуманные истории

ОТПУСК БЕЗ ПРОБЛЕМ: ДЛЯ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ НЕ СУЩЕСТВУЕТ РАССТОЯНИЙ

Стр. 6–7

## Осторожно, мошенники!

ЧТОБЫ НЕ ПОПАСТЬ В ЛОВУШКУ, СОВЕРШАЙТЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ У НОТАРИУСА

Стр. 8



## ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

**Как правильно рассчитать плату за водоотведение, транспортировку воды и транспортировку стоков, если в квартире установлен только счетчик на горячую воду, а счетчик на холодную воду отсутствует?**

Согласно части 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу прямого указания части 4 статьи 155 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Так, постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее — Правила).

Согласно пункту 4 данных Правил потребитель могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), электроснабжение, газоснабжение, отопление.

В соответствии с пунктом 38 Правил размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В силу пункта 42 Правил размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения № 2 к Правилам исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 23 приложения № 2 к Правилам исходя из показаний приборов учета горячей воды. Таким образом, в рассматриваемой ситуации расчет платы за коммунальную услугу в виде горячего водоснабжения должен осуществляться исходя из показаний ИПУ, расположенного в квартире. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения № 2 к Правилам исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Соответственно, расчет платы за коммунальную услугу в виде холодного водоснабжения в случае, указанном в вопросе, должен осуществляться исходя из нормативов потребления данной коммунальной услуги.

Как следует из пункта 42 Правил, размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помеще-

нии, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды — в соответствии с формулой 4 приложения № 2 к Правилам исходя из норматива водоотведения. Исходя из буквального прочтения данного пункта, можно сделать вывод о том, что при отсутствии в жилом помещении ИПУ сточных бытовых вод размер платы рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, определенных по показаниям соответствующих ИПУ. В том случае, если в жилом помещении отсутствует ИПУ для холодной воды либо ИПУ для горячей воды либо же оба ИПУ одновременно, для расчета размера платы за водоотведение необходимо руководствоваться формулой 4 приложения № 2 к Правилам.

Основными элементами данной формулы являются количество граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, норматив потребления коммунальной услуги, тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. Таким образом, в рассматриваемой ситуации следует исходить из установленных нормативов потребления коммунальной услуги по водоотведению.

Обратите внимание, что транспортировка сточных вод как самостоятельный вид коммунальной услуги не входит в перечень коммунальных услуг, определенных частью 4 статьи 154 ЖК РФ и пунктом 4 Правил. Согласно статье 17 Федерального закона от 7.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» по договору по транспортировке сточных вод организация, эксплуатирующая канализационные сети, обязуется осуществлять организационно и технологически связанные действия, обеспечивающие поддержание канализационных сетей и сооружений на них в состоянии, соответствующем установленным законодательством Российской Федерации требованиям, контроль за составом принимаемых в канализационную сеть сточных вод и транспортировку сточных вод в соответствии с режимом приема (отведения) сточных вод от точки приема сточных вод до точки отведения сточных вод, расположенных на границе эксплуатационной ответственности организации; гарантирующая организация (иная организация, осуществляющая водоотведение) обязуется принимать сточные воды в соответствии с режимом приема сточных вод и требованиями Закона № 416-ФЗ и оплачивать услуги по транспортировке сточных вод.

В силу прямого указания части 3 статьи 17 Закона № 416-ФЗ оплата услуг по транспортировке сточных вод осуществляется по тарифам на транспортировку сточных вод.

Таким образом, транспортировка сточных вод является составной частью коммунальной услуги по водоотведению, расчет размера платы за которую осуществляется исходя из установленных тарифов.

*Елена Парасоцкая*

\*\*\*

**В 2000 году супруги приобрели двухкомнатную квартиру. Они зарегистрировали ее только на одного из супругов. В 2015 году брак был расторгнут. Суд вынес определение о признании права собственности по 1/2 доле квартиры за каждым из супругов.**

**В 2016 году бывшие супруги после получения свидетельств о государственной регистрации права собственности на 1/2 долю квартиры планируют ее продать и купить две однокомнатные квартиры.**

**С какого периода исчисляется срок нахождения квартиры в собственности каждого физического лица?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

срок владения одним из супругов конкретным объектом недвижимого имущества, полное право распо-

ряжения которым такой супруг получил в результате произведенного раздела общего имущества, нажитого во время брака, исчисляется с даты приобретения этого объекта на имя любого из супругов ранее (то есть в данном случае с 2000 года).

**Обоснование вывода:**

в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 208 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в РФ, относятся к доходам от источников в РФ и на основании пункта 1 статьи 209 НК РФ подлежат обложению налогом на доходы физических лиц. Согласно пункту 1 статьи 224 НК РФ налоговая ставка в отношении указанных доходов устанавливается в размере 13%.

При этом в силу пункта 17.1 статьи 217 НК РФ (в редакции, применяемой в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственности до 1 января 2016 года) не подлежат налогообложению доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами РФ, за соответствующий налоговый период от продажи, в частности, жилых домов, земельных участков и долей в них, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 2.11.2006 № 444-О разъяснил, что при установлении периода, в течение которого отчужденное налогоплательщиком имущество находилось в его собственности, должны приниматься во внимание положения пункта 1 статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 256 ГК РФ определено, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества (аналогичная норма предусмотрена п. 1 ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)).

Статьей 34 СК РФ установлено, что приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства, являются общим имуществом супругов. Причем право на общее имущество супругов также принадлежит и тому из них, кто не имеет самостоятельного дохода (п. 3 ст. 34 СК РФ).

На основании положений статей 38 и 39 СК РФ общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению (в добровольном либо судебном порядке). При этом доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено брачным или иным договором между супругами.

В связи с этим срок владения одним из супругов конкретным объектом имущества, полное право распоряжения которым такой супруг получил в результате произведенного раздела общего имущества, нажитого во время брака, исчисляется с даты приобретения этого объекта на имя любого из супругов ранее. Следовательно, при продаже доли квартиры, полученной налогоплательщиком при расторжении брака в 2015 году на основании соглашения собственников (или соответствующего решения суда) об определении доли в квартире, приобретенной в 2000 году, срок нахождения данного имущества в собственности налогоплательщика исчисляется с 2000 года. Таким образом, налогооблагаемый доход в связи с продажей указанной доли квартиры в 2016 году отсутствует.

*Екатерина Лазукова*

## ТЕМА НОМЕРА | ДОВЕРЕННОСТЬ: УДОБНО ИЛИ ОПАСНО?

1 ← А вот в случае удостоверения самой сделки, конечно же, все выглядит иначе: нотариус досконально проверит все документы и обстоятельства сделки, подробно разъяснит сторонам все ее нюансы. Ведь нотариус будет полностью отвечать за любой ущерб, который был причинен гражданину по его вине, если где-то он допустил промашку и мошенники украли квартиру. Здесь и доверенности не потребуются. Нотариус все сделает сам.

Случаи использования нотариальных доверенностей при аферах с недвижимостью, к сожалению, происходят нередко. Часто охотники за квадратными метрами лишают своих жертв единственного жилья, не щадя ни стариков, ни женщин, ни инвалидов. Пострадавшие от действий аферистов обращаются в правоохранительные органы, ищут правды в суде, преступников наказывают, справедливость восстанавливают, но ведь вернуть время и нервы, потраченные за период расследования и судебных тяжб, невозможно.

Нередко махинации с настоящими или поддельными доверенностями проворачивают нечистые на руку агенты по недвижимости. Чаще всего риелтор или агент, по сути — посредник, предлагает продавцу квартиры оформить доверенность на сбор документов, необходимых для сделки. Она же обычно наделяет риелтора правом подачи их на регистрацию. Продавец слышит заготовленный рассказ о том, как утомителен и сложен процесс сбора бумаг, какое количество очередей придется отстоять... В итоге, конечно, выписывает доверенность, получив которую агент может запросить копии правоустанавливающих документов, составить, подписать и даже подать на регистрацию договор купли-продажи (конечно, от имени хозяина) и перерегистрировать недвижимость на свое имя или на имя подельника. А уже потом продать ее следующей жертве, которая и знать не будет о том, что покупает квартиру, которую отняли у предыдущего собственника преступным путем.

Чтобы не попасть в такую ситуацию, прежде всего стоит внимательно изучать все бумаги, которые вы подписываете. Сомневаетесь? Не подписывайте вовсе. Возьмите день на раздумья и дойдите до ближайшего нотариуса, изложите ему ситуацию. Нотариус — самый доступный юрист, в любом городе вы без труда найдете нотариальную контору, в которой можно получить обстоятельную и грамотную консультацию и узнать о том, какие последствия может иметь для вас подписание доверенности. Подумайте дважды: а так ли нужны вам услуги риелтора по сбору документов? Тот же нотариус, если сделку удостоверять у него, получит практически все необходимые документы самостоятельно, бесплатно для вас. И документы на регистрацию тоже может подать нотариус, причем в электронном виде; в этом случае сделку регистрируют за один день.

Самый верный способ уберечься от мошенников и сохранить время и нервы — обратиться к нотариусу не за оформлением доверенности на риелтора или какого-то постороннего гражданина, а за нотариальным удостоверением сделки. Тогда и времени на сделку уйдет намного меньше, и, как показывает практика, сама сделка обойдется дешевле. А еще нотариус, в отличие от риелтора, гарантирует юридическую чистоту сделки, а также в силу закона

несет материальную ответственность в случае, если по его вине вам будет причинен ущерб. Гарантией этого являются личная страховка, которую имеет каждый нотариус, коллективная страховка нотариальной палаты, личное имущество нотариуса — если страховой выплаты будет недостаточно. Кроме того, существует Компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты, за счет которого ущерб будет погашен, если не хватит предыдущих уровней страхования. Ни один из других специалистов на рынке недвижимости не имеет подобного уровня страхования, а значит, вряд ли возместит вам ущерб в полном объеме. Кроме того, нотариус предложит и удобный механизм для расчета по сделке — депозит нотариуса. Обращаться к популярной до недавнего времени, но не всегда безопасной банковской ячейке не придется. Недавний случай мошенничества, который вызвал общественный резонанс, — подтверждение ненадежности системы расчетов через банковскую ячейку. Тогда из ячейки пропали 800 000 евро, а переход права собственности на квартиру так и не со-

стоялся. Покупатель остался без денег и без квартиры.

Если вы все же решили выдать кому-то доверенность на сбор документов, представление ваших интересов в различных инстанциях и так далее, то будьте бдительны. Внимательно изучите текст, удостоверьтесь, что человек, которому вы выдаете доверенность, действительно представляет конкретное риелторское агентство с хорошей репутацией. Если возникнут какие-то проблемы, вам будет намного проще разыскать этого человека.

Хотя зачем рисковать, выдавая доверенность непонятно кому, подвергая себя опасности остаться без крыши над головой и без денег, когда есть возможность получить компетентную помощь грамотного юриста, работающего в режиме «одного окна», который способен избавить вас от лишней мороки? Если вы хотите, чтобы сделка купли-продажи была быстрой, юридически прозрачной и надежной, проведите ее с помощью нотариуса. И тогда истории о «черных риелторах» не станут для вас горькой правдой жизни.

Марина КРАВЧЕНКО

**СОВЕТЫ НОТАРИУСА** **ВИДЫ ДОВЕРЕННОСТЕЙ**

**ДОВЕРЕННОСТЬ** — это письменно оформленное полномочие, которым доверитель наделяет поверенного для представления своих интересов перед третьими лицами

**ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ** **ДЛЯ ГРАЖДАН И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**БЕЗОТЗЫВНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ**  
 Выдается в целях исполнения или обеспечения исполнения обязательства представляемого перед представителем в случаях, когда обязательство связано с обеспечением предпринимательской деятельности.  
 Такая доверенность не может быть отменена до окончания срока ее действия, или отменяется только в предусмотренных самой доверенностью случаях.

**ОБЫКНОВЕННАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ**  
**СПЕЦИАЛЬНАЯ**  
 На совершение однородных действий в течение определенного срока (представительство в определенных организациях, совершение однородных сделок)  
**РАЗОВАЯ**  
 На совершение одного определенного действия (например, конкретной сделки)

**ДОВЕРЕННОСТЬ ПРЕКРАЩАЕТ СВОЕ ДЕЙСТВИЕ, ЕСЛИ:**

- истек срок действия доверенности;\*
- доверитель или поверенный признан умершим, без вести пропавшим, недееспособным или частично недееспособным;
- в отношении доверителя или поверенного введена такая процедура банкротства, при которой соответствующее лицо утратило право самостоятельно выдавать доверенности;
- доверитель отменил доверенность или доверенное лицо отказалось от своих полномочий;\*\*
- юридическое лицо, являющееся доверителем или представителем, прекратило свою деятельность.

\* Ограничения максимального срока действия доверенности на сегодняшний день отменены  
 \*\* Поверенный вправе в любой момент отказаться от своего представительства по доверенности, а доверитель вправе отозвать любую доверенность, кроме безотзывной

## ВЫ СПРАШИВАЛИ

## На вопрос отвечает нотариус...



Илья Радченко

**Что такое договор пожизненной ренты? Чем он отличается от договора пожизненного содержания с иждивением? Когда есть смысл заключать такие договоры и какой из них лучше для пожилого человека? Не выселят ли его из квартиры? Расскажите, пожалуйста, об этих договорах. Говорят, что они могут заменить дарение или завещание. В каких случаях?**

Договор пожизненной ренты предполагает только пожизненные периодические выплаты, тогда как договор пожизненного содержания предполагает только постоянное материальное содержание в натуре, то есть обеспечение питанием, одеждой, уходом, иной необходимой помощью, какую стороны договора определяют при его заключении. Содержание можно заменить денежными выплатами по требованию получателя ренты. В целом договор пожизненного содержания выгоднее для получателя ренты, чем договор пожизненной ренты, в частности, возможностью заменить содержание платежами и более высоким минимальным размером содержания. Однако очень многое зависит от конкретных условий конкретного договора. С другой стороны, несколько проще доказать неисполнение обязанностей по выплате денег, чем по обеспечению одеждой и питанием, если возникают проблемы с плательщиком ренты. Надо смотреть, что вам нужно — ежемесячный денежный платеж или содержание в натуре. При пожизненной ренте необходимо особо оговорить право проживания, особенно если под выплату ренты передано единственное жилье. При пожизненном содержании плательщик обязан обеспечить получателя ренты жильем, но лучше точно оговорить, каким именно. Что касается дарения, то этот договор мало подходит для случаев, когда есть хоть малейшее опасение возможных проблем со стороны приобретателя квартиры. А завещание, напротив, не дает никаких гарантий наследнику, так как его всегда можно отменить, да и могут быть претензии от законных наследников даже на завещанное имущество. Таким образом, рента и пожизненное содержание лучше дарения и завещания, когда обеим сторонам нужны гарантии соблюдения их интересов.

**На какой срок выдается доверенность от нотариуса на получение пенсии за мужа при болезни Альцгеймера?**

Срок выдачи доверенности зависит только от желания доверителя. Если доверитель является дееспособным, он может выдать доверенность на любой конкретно определенный срок по своему усмотрению (если срок не будет указан вовсе, доверенность будет действовать один год). Если же ваш муж уже утратил дееспособность в силу болезни, то доверен-

ность не может быть выдана вообще. Нотариус при удостоверении доверенности, конечно же, не может оценить дееспособность (и, в частности, так называемую сделкоспособность) на уровне квалифицированного врача, но если он в ходе общения с доверителем видит непонимание лицом последствий своих действий и их значения, то в удостоверении доверенности имеет полное право и обязанность отказать.



Ольга Панова

**В мою пользу с застройщика взысканы значительные денежные средства, которые должник не выплачивает длительное время, а на счетах у него денег нет. Я хочу обратиться в суд с заявлением о признании его банкротом. В отношении банкротов подаются уведомления о намерении обратиться в суд с заявлением о признании их таковыми. В соответствии с пунктом 4.1 статьи 28 Федерального закона от 22.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) сведения, подлежащие включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ), могут быть включены в него в порядке, установленном статьей 86 Основ законодательства РФ о нотариате. Скажите, могу ли я как конкурсный кредитор обратиться к нотариусу для того, чтобы он внес в ЕФРСБ мое уведомление о намерении банкротить должника?**

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Закона о банкротстве правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают в том числе конкурсные кредиторы. Право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора — кредитной организации в порядке, установленном абзацем 2 пункта 2 статьи 7 Закона о банкротстве, при условии предварительного (не менее чем за 15 календарных дней до обращения в арбитражный суд) опубликования уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании должника банкротом путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц. Если вы конкурсный кредитор — физическое лицо, то необходимость предварительно опубликовывать уведомление о намерении обратиться с заявлением о признании должника банкротом путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц законом не предусмотрена. Другое дело, если, как в вашем случае, застройщик — индивидуальный предприниматель, тогда в соответствии с пунктом 2 статьи 213.5 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем, банкротом возникает у конкурсных кредиторов при условии предварительного (не ме-

нее чем за 15 календарных дней до дня обращения в арбитражный суд) опубликования уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем, банкротом путем включения этого уведомления в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц. В соответствии с пунктом 4.1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие включению в ЕФРСБ, включаются в него арбитражным управляющим, если настоящим Федеральным законом включение соответствующих сведений не возложено на иное лицо (эти сведения включаются уже после того, как будет вынесено решение о признании должника банкротом).



Ирина Хараохина

**Как рассчитывается обязательная минимальная доля в наследстве, сколько она составляет и от чего она высчитывается: от общего имущества или от наследуемой части? В моем случае имеется переживший супруг, который выделяет супружескую долю, он же является пенсионером.**

Право на обязательную долю в наследстве определено статьей 1149 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Таким правом обладают несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители (пенсионеры по возрасту или инвалиды), а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, которые наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля). Обратите внимание, что этот круг наследников призывается к наследованию только в том случае, если наследодатель оставил завещание. Если завещания нет, то наследование осуществляется по закону. В этом случае переживший супруг наследодателя является наследником по закону первой очереди и наследует наравне с другими наследниками этой очереди. Независимо от основания наследования (по завещанию или по закону) в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого супругами во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью. В случае смерти одного из супругов свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов выдается нотариусом по месту открытия наследства по письменному заявлению пережившего супруга с извещением наследни-

ков, принявших наследство. Право на обязательную долю в наследстве удовлетворяется из оставшейся незавещанной части наследственного имущества, даже если это приведет к уменьшению прав других наследников по закону на эту часть имущества, а при недостаточности незавещанной части имущества для осуществления права на обязательную долю — из той части имущества, которая завещана. В обязательную долю засчитывается все, что наследник, имеющий право на такую долю, получает из наследства по какому-либо основанию (доля пережившего супруга в праве общей совместной собственности на имущество, приобретенное супругами в период брака по возмездным основаниям, в наследство не входит).



Ольга Фрик

**Я** вступаю в наследство на земельный участок сельскохозяйственного назначения. Для исчисления нотариального тарифа какой способ оценки используется?

При выдаче свидетельства о праве на наследство стоимость земельных участков может определяться оценщиками, юридическими лицами, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, или федеральным органом, осуществляющим кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальными подразделениями (на данный момент это филиалы ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по соответствующему субъекту РФ). Таким образом, можно выбрать подходящий для вас вариант оценки наследственного имущества.



Елена Образцова

**М**ожно ли создать свою фирму в 16 лет и требуется ли на это согласие родителей?

Этот процесс называется «эмансипация несовершеннолетнего» — объявление его полностью дееспособным посредством решения органа опеки и по-

печительства либо суда по достижении 16-летнего возраста. В российском гражданском праве несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. Если несовершеннолетний в возрасте 16 лет хочет официально быть предпринимателем, то нужно заявление (согласие) от родителей о том, что они не против, что их ребенок будет ИП. Данное заявление (согласие) от имени родителей свидетельствуется у нотариуса, также свидетельствуется подпись несовершеннолетнего, действующего с согласия родителей, на форме в налоговую инспекцию (Р21001). После этого заявление о регистрации ИП и все необходимые документы (копию паспорта, саму форму Р21001, квитанцию об уплате госпошлины, согласие родителей) нотариус может передать в регистрирующий налоговый орган в электронной форме в порядке статьи 86.3 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Получив зарегистрированные документы из налоговой инспекции, нотариус выдает их в форме электронных документов или на бумажных носителях на основании удостоверения равнозначности.



Ирина Перевалова

**П**ланирую обмен квартиры большей площади на квартиру меньшей площади. Но я беспокоюсь за чистоту сделки и думаю, к кому обратиться — к риелтору или нотариусу.

У риелторов и нотариусов разные функции в сфере рынка недвижимости. Риелтор проводит маркетинговое исследование рынка недвижимости, помогает подобрать наиболее выгодный вариант обмена, осуществляет посреднические функции в ведении переговоров между сторонами. Нотариус при удостоверении сделки с недвижимым имуществом проверяет законность содержания сделки и права сторон на ее совершение. В целях проверки законности нотариус выясняет наличие запретов, арестов и других обстоятельств в отношении квартиры, ее технические характеристики, выясняет действительную волю сторон, тщательно проверяет все детали договора на соответствие законодательству и несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия, противоречащего законодательству Российской Федерации. Поэтому в случае возникновения споров по квартире удостоверенный нотариусом договор будет являться юридическим доказательством в суде того, что сделка состоялась. В настоящее время у нотариуса имеется также возможность по нотариально удостоверенной сделке самому передать документы на государственную регистрацию в органы по регистрации прав на недвижимое имущество в электронном виде. Если

у вас не подобран вариант обмена, то рекомендуем обратиться к риелтору для оказания помощи в подборе выгодного варианта, а затем у нотариуса удостоверить договор мены. В случае если вы уже знаете, на какую квартиру хотите обменять свою, то рекомендуем вам сразу обратиться к нотариусу.



Мария Терехова

1. Можно ли, приняв наследство, в состав которого входят несколько объектов недвижимости и денежные средства, находящиеся на счете, получить свидетельство о праве на наследство только на денежные средства? 2. Сколько составит нотариальный сбор при вступлении в наследство внучки за дедом (наследование по праву представления)? 3. Будет ли подлежать налогообложению недвижимое имущество, на которое не оформлено свидетельство о праве на наследство? 4. Каков размер налога на наследство внучки за дедом?

1. Необходимо помнить, что у наследников есть право принять наследство или отказаться от него. При этом принять или отказаться можно только от всего наследственного имущества. Нельзя, например, принять только квартиру, но отказаться от автомобиля. Наследник, принявший наследство, признается собственником имущества умершего с момента смерти наследодателя. В то же время получение свидетельства о праве на наследство — это право наследника, а не обязанность. Поэтому, отвечая на ваш вопрос, наследник вправе получить свидетельство о праве на наследство только на денежный вклад. 2. Поскольку внучка может наследовать после дедушки (предположим, что это папа ее мамы) либо по завещанию, либо по закону по праву представления (если к моменту смерти дедушки его дочери нет в живых), то тариф за выдачу свидетельства о праве на наследство по закону составит 0,3% от стоимости наследственного имущества на день смерти наследодателя. 3. Наследник, принявший наследство, признается собственником имущества умершего с момента смерти последнего. Поэтому у наследника возникает обязанность содержать это имущество, как это должен делать собственник, в том числе уплачивать налоги. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации плательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество. Таким образом, до момента извещения нотариусом в соответствии с установленной законом обязанностью налоговой службы о факте выдачи свидетельства о праве на наследство на имя наследника на наследственное имущество налог будет начисляться на имя умершего собственника, но обязанность по уплате этого налога переходит к наследнику. 4. Что касается налога на наследство, то он был отменен еще в 2006 году и перестал взиматься с наследников как по закону, так и по завещанию с 2007 года.

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОТПУСК БЕЗ ПРОБЛЕМ: ДЛЯ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ НЕ СУЩЕСТВУЕТ РАССТОЯНИЙ

1 ← — Что за настроения? Год ждать отпуска, чтобы потом из-за первой же ерунды, не по плану пошедшей, все бросить? Нет уж. И вообще, дети хотели каникулы у моря. Какие елки, какая дача?

Недовольные дети засыпали на заднем сиденье. Они, конечно, любят кататься в машине, но искренне не понимали, почему поездка так затянулась. Мама и папа четко сказали: мы приехали, сейчас подождем риелтора и заселимся вот в этот день. А потом почему-то никто не приехал. И на море, как было обещано, не пошли, на «банане» не покатались, зато поехали в полицию.

На самом деле ничего трагичного: обманули с квартирой, как и сотни отдыхающих. Каждый год люди становятся заложниками собственной доверчивости и теряют деньги. Сумму потеряли небольшую, но настроение испортилось знатно. Ольга проревела битый час, Лёня подыскивал гостиницу поблизости, потому что сонные дети уже не находили себе места. Уже после полуночи сонной толпой завалились в гостиничный номер. Вещи даже не стали поднимать, решили отоспаться денек, а потом двигаться дальше. Оставаться в Геленджике, где отпуск начался с такой неприятности, не хотелось. Зато очень хотелось исполнить давнюю мечту и поехать в Абхазию. Оля собиралась туда раз десять, но страна была словно заколдованной — каждый раз что-то шло не так. То Оля заболит, то ее родители перед самой поездкой, то ливни, то шторм, то град... А в этом году, казалось ребятам, все точно получится. В общем, боевой настрой удалось вернуть. В сторону Абхазии Оля, Лёня и дети выдвигались ранним утром, чтобы проскочить серпантины до пробок. Девчонки — Лена и Алёна — проспали всю дорогу. К восьми утра уже подъехали к границе, до желанной Гагры оставалось совсем немного.

— Ого, вот это очередь.

Лёня и Оля удивленно разглядывали бесконечную вереницу автомобилей на подъезде к границе с Абхазией. Машины и огромные туристические автобусы стояли без движения в три ряда.

— Пожалуй, в Гагру-таки стоило самолетом улетать. В очереди не стояли бы...

— Зануда. Сейчас все быстро рассосется. Вон, расписание видишь? Пересменка у них утренняя. А так тут быстро все, я в Интернете читал перед тем, как ехать.

— Слушай, а там, где ты читал, нет случайно никаких секретов, как объехать очередь, с какой стороны подобраться, чтобы побыстрее пройти границу? А то сейчас дети проснутся, и все, понесется: есть, пить, мультики...

Лёня достал смартфон и полез шерстить просторы Всемирной паутины в поисках

советов для путешественников, которые хотят сэкономить время. А то ведь и правда, дети проснутся, и будет весело. Они с Олей еще до сих пор не отошли от 12-часового марафона мультфильмов, который пришлось выдержать по дороге из Москвы. Отдых с детьми вообще штука замечательная. Особенно если к нему ответственно подготовиться. В этом году Оля и Лёня подготовились более чем ответственно. Взяли машину у отца Ольги. В маленькую машину Лёни запихать весь багаж даже не стали пытаться. А огромный отцовский минивэн вместил в себя все то, что Оля собрала, руководствуясь принципом «ну мало ли что»: одна аптечка занимает целый чемодан. Еще три чемодана одежды, посуда, игрушки, куча детских продуктов. Даже холодильник автомобильный купили и установили. В планшете все любимые мультфильмы детей — нонстопом можно смотреть неделю, пол-

**Удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе означает подтверждение тождественности содержания изготовленного нотариусом электронного документа содержанию документа, представленного нотариусу на бумажном носителе**

ный пакет документов: свидетельства о рождении детей, паспорта, страховые полисы. Потому что «мало ли что». Лёня заранее построил маршрут, позаботился об отеле, который станет промежуточной точкой пути. В общем, подготовились ребята на все 100%. Лёня нашел интернет-форум, посвященный теме путешествий в Абхазию.

— О, Оля, смотри, тут точно что-то будет. Бывалые пишут...

— Что пишут-то?

Лёня замолчал, хотя Оля видела, что глаза его бегают по тексту.

— Ну давай читай вслух!

Лёня тяжело вздохнул и грустным, почему-то виноватым голосом начал читать:

— При прохождении границы водитель должен предоставить автомобиль для таможенного осмотра сначала с российской, а затем и с абхазской стороны...

— Ну а чего таким загробным голосом-то?

— При себе необходимо иметь водительское удостоверение и техпаспорт автомобиля...

Оля помахала в воздухе портмоне с документами:

— Тада-а-а-ам! Все есть. И даже паспорта и свидетельство. Давай уже, что там дальше, чего ты загрустил-то? Про очереди что-то страшное пишут? Мы тут надолго, да?

— Если вы не являетесь владельцем автомобиля, нужно будет предъявить доверенность, которая дает вам право выезда на машине за границу. Доверенность должна быть удостоверена нотариусом.

Лёня дочитал и снова тяжело вздохнул. Оля покачала головой и убрала в бардачок документы:

— Хм... То есть мы тут ненадолго. Можем разворачиваться и ехать обратно... Блин, нас же там хозяйка квартиры ждет, мы же предоплату внесли... Я пойду за водой схожу, ладно?

— Так есть же вода. Вон, в холодильнике... — Лёнь, я в курсе. Но мне, объективно, сейчас лучше выйти и пройтись, потому что больше всего я сейчас хочу разорваться, устроить скандал и долго и гневно вопрошать, почему ты эту информацию раньше не нашел. За месяц же готовились, ну как так?!

Лёня протянул Оле кошелек.

— И мне купи водички, пожалуйста.

— Орехов я тебе грецких куплю, они, говорят, мозгу помогают!

Оля вышла из машины и пошла в сторону заправки, ругаясь про себя. Ну как так можно? Неужели так тяжело все заранее узнать! Теперь поездка точно обломалась... Снова искать отель или квартиру... А побережье уже забито, свободных гостиниц почти не осталось, частный сектор тоже переполнен. Доверенность, блин. Вот говорила же себе: все надо контролировать самой! Самое неприятное — звонить хозяйке квартиры в Гагре, отказываться от аренды. Неловко, она ждет. Оля вернулась в машину с покупками, Лёня сидел, уткнувшись в телефон.

— Лёнь, ты Наташе еще не звонил?

— Какой Наташе?

— У которой мы квартиру снять хотели. Надо ее предупредить, что мы не приедем.

— Нет.

— Ладно, я позвоню.

Лёня повернулся к Оле:

— Не надо ей звонить!

— Ну как не надо? Некрасиво это, человек ждет напрасно. Я сама позвоню, отменю все.

— Так, Оля. Не надо ничего отменять! Я уже нотариусу позвонил! А ты звони папе.

— Ничего не поняла, какому нотариусу? Зачем папе?

— Отпуск спасти будем. Доверенность делать.

— А как мы ее сделаем? Мы здесь, документы здесь, а папа в Москве. Это, получается, нам туда надо документы на машину отправлять, которые у нас, а потом оттуда доверенность? Это же долго, дня два точно потеряем. А если срочная отправка, то еще и стоить будет как чугунный мост. Я отправляла по работе документы курьерской службой, я помню, что это какие-то космические деньги. А еще и в дороге там все что угодно с документами может произойти: потеряют, зальют, порвут...

— Нет, я знаю, как можно все сделать дешево и сердито. И ничего никакими курьерами передавать не надо. И поездом, как раньше делали. В общем, XXI век, высокие технологии спасут мир!

Лёня посмотрел на часы.

— Сейчас у нас уже девять, так? Вот спорим, что ужинать мы будем уже в Гаграх?!

— А если нет?

— Никаких «нет». Давай, звони папе, я пока маршрут построю, нам к нотариусу надо.

— Погоди, а как ты все это сделать-то хочешь, я не понимаю?

— Вычитал я тут про такую штуку, как удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу.

— Э-э-э-э... Честно? Ничего не поняла.

— Ну смотри, мы сейчас к нотариусу приедем, он в электронный вид переведет свидетельство о регистрации машины, а потом отправит нотариусу в Москву. А твой папа придет к тому самому нотариусу, принесет с собой свой паспорт, паспорт транспортного средства и сделает доверенность. И нотариус ее также в электронный вид переведет и отправит тому нотариусу, к которому сейчас едем мы. Тут недалеко.

— Ну, в теории все прекрасно, конечно. А на практике, боюсь, все-таки обломалась наша поездка. Не верю я в эти штуки.

— Оля, давай уже отцу звони. Нам до нотариуса 15 минут.

— Да звоню, звоню...

Оля набрала отца, хотя внутренне уже окончательно настроилась на то, что планы придется менять.

Наталья Сергеева, нотариус: «Никогда не надо отчаиваться! Однозначно отпуск, каникулы или даже сделку можно спасти. Если вы забыли получить согласие на выезд ребенка за границу Российской Федерации или вам для сделки необходима доверенность и сделка находится на грани срыва, можно воспользоваться таким видом нотариальных действий, предусмотренных Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, как:

— удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе;

— удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу.

Удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе означает подтверждение тождественности содержания изготовленного нотариусом электронного документа содержанию документа, представленного нотариусу на бумажном носителе. Изготовленный нотариусом электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, равнозначность которому удостоверена нотариусом.

Изготовление электронного документа для удостоверения его равнозначности документу на бумажном носителе осуществляется нотариусом путем изготов-

**Изготовленный нотариусом документ на бумажном носителе имеет ту же юридическую силу, что и электронный документ, равнозначность которому удостоверена нотариусом**

ления электронного образа документа на бумажном носителе и подписания его квалифицированной электронной подписью нотариуса.

При этом необходимо помнить, что не допускается удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе в отношении сделок, заключенных в простой письменной форме, а также документов, удостоверяющих личность.

Удостоверение же равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу означает подтверждение тождественности содержания представленного нотариусу электронного документа содержанию изготовленного нотариусом документа на бумажном носителе. Изготовленный нотариусом документ на бумажном носителе имеет ту же юридическую силу, что и электронный документ, равнозначность которому удостоверена нотариусом. Представленный нотариусу электронный документ должен быть подписан квалифицированной электронной подписью.

Процедура удостоверения равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и наоборот может помочь гражданам при необходимости передачи документов на дальние расстояния. Например, в случае если необходимо согласие супруга, а он находится в другом городе и не может подтвердить факт регистрации брака. В такой ситуации можно удостоверить равнозначность электронного документа документу на бумажном носителе —

свидетельству о регистрации брака. После этого документ можно направить в электронном виде нотариусу, который будет удостоверить согласие супруга.

Бизнесу тоже интересен этот вид нотариальных действий. Например, при удостоверении сделки по отчуждению долей в ООО нотариус может выдать лист записи налоговых органов, удостоверив равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу».

Лёня припарковал машину у нотариальной конторы. Дети проснулись и требовали завтрак. Лёня заглушил двигатель:

— Так, вы с детьми пока сходите, позавтракайте, а я пойду к нотариусу.

— Ага, давай, мы пока протрясемся. Папа там тоже уже на подходе, он тебе там данные нотариуса, к которому едет, сообщением отправил. Созвонитесь, скоординируйтесь.

— Оля, а забегите потом за кофе, купите каких-нибудь плюшек.

Оля, Лена и Алёна позавтракали и плюшек купили. По дороге обратно к машине набрали на маленький контактный зоопарк. Очнулись через час, когда Оля вспомнила, что забыла телефон в машине.

— Ой, девчонки, там папа до нас дозвониться не может, потерял уже, наверное! К машине Оля и дети вернулись захавшимися, кофе и булочки безнадежно остыли. У закрытой машины кругами ходил недовольный Лёня.

— Вы где бродите-то? И без телефона ушли. Я тут уже полчаса слоняюсь, где вас искать, не знаю! Нам ехать уже пора.

— Ого, а мы не думали, что ты так быстро. То есть эти ваши электронные технологии все-таки работают?

— Минутное дело, говорю же — XXI век!

— А стоит это минутное дело сколько?

— Оля, давай уже детей загружай, иначе у нас ужин в Гаграх сорвется. И, что примечательно, сугубо потому, что ты любопытная.

Наталья Сергеева, нотариус: «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате устанавливают размеры нотариального тарифа:

— за удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу — 50 рублей за каждую страницу документа на бумажном носителе;

— за удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе — 50 рублей за каждую страницу документа на бумажном носителе.

Кроме нотариального тарифа также взимается плата за правовую и техническую работу. Ее размер зависит от региона, в котором совершается нотариальное действие.

Ваш отпуск, каникулы или сделка будут спасены!»

Марина КРАВЧЕНКО

## ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!

## ЧТОБЫ НЕ ПОПАСТЬ В ЛОВУШКУ, СОВЕРШАЙТЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ У НОТАРИУСА

Мошеннические действия в сфере недвижимости — явление, с которым не понаслышке пришлось столкнуться многим гражданам, решившим купить, продать или обменять жилье.

Только за последний год, по статистике, количество таких преступлений увеличилось на 4% по сравнению с прошлым годом. Органы внутренних дел активно работают, суды завалены делами, в которых фигурируют лжериелторы, но количество преступлений только растет. По мнению экспертов, это происходит потому, что никто из участников рынка недвижимости, кроме нотариуса, не несет ответственности за свои действия.

Мы неоднократно рассказывали истории, когда люди, пытаясь сэкономить несколько тысяч, порой теряют из-за такой «экономии» и деньги, и зачастую единственное жилье, а иногда и жизнь. Одной из нашумевших недавних историй стала история, которая случилась в Барнауле. Жительница краевой столицы Ольга У. заплатила риелтору более 1,5 млн рублей, но так и не стала собственником долгожданной квартиры. Сегодня женщина и ее пожилая мать рискуют остаться на улице. В такой же ситуации оказались еще 29 человек.

Мошенники действовали от лица крупной московской компании, которая скупает ипотечные квартиры в регионах у тех, кто в кризисное время лишился возможности оплачивать кредит. Барнаульским риелторам удалось обвести вокруг пальца и доверчивых покупателей, и реальных владельцев квартир.

Риелторы обманывали не только случайных клиентов, но и своих знакомых, даже родственников. Квартиры предлагались по цене гораздо ниже рыночной. Людей торопили с оплатой, ведь столь «уникальное» предложение — «трешка» по цене «однушки» — выпадает раз в жизни.

«После того как отдали деньги, началось: в Москве идет какое-то переоформление, поэтому правоустанавливающие документы будут позже. И сколько бы муж ни ездил, ни разговаривал, у них каждый раз находились причины», — рассказала журналистам одна из пострадавших.

Были и такие, кто не спешил сразу расставаться с деньгами. Им в качестве гарантий риелторы предоставляли ключи. Люди рассчитывались, заезжали, начинали делать ремонт, но в один момент идилия рушилась. «Звонят в дверь и говорят: как вы здесь оказались? Я говорю: нам передали ключи, мы делаем ремонт. А мне заявляют: чтобы через неделю вас здесь не было! Мы оказались без квартиры, без прописки и без денег», — сетует еще одна пострадавшая. Если вы планируете совершить сделку с недвижимостью (не важно — продать, купить, обменять квартиру, дом или классические шесть соток земли под огород), не теряйте бдительность, слушая рассказы агента по продажам о том, что условия сделки самые выгодные, за вами выстроилась очередь из желающих унести у вас лакомый кусочек, а предварительное соглашение — надежная гарантия чистоты сделки.

Чтобы защитить себя от мошенников, сберечь время, нервы и деньги — обратитесь к нотариусу. На сегодняшний день именно нотариус является единственным участником рынка недвижимости, который ра-

ботает в режиме «одного окна», может обеспечить юридическую чистоту сделки, а также несет за нее полную имущественную ответственность. Кроме того, нотариус — высококвалифицированный юрист, который обратит внимание на те нюансы, которых простые граждане не замечают.

**СОВЕТЫ НОТАРИУСА** **УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ /КРОМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ/**  
советынотариуса.рф

Сделки с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) совершаются только в письменной форме

**НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛКИ\***  
это проверка законности сделки, в т.ч. прав сторон на ее совершение

- нотариус разъясняет сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки
- нотариус проверяет соответствие содержания договора намерениям сторон и требованиям закона
- при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог имущества, нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему (исключая случаи, когда в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу)

\* Нотариус удостоверяет сделку, если сама сделка и документы, представленные для ее совершения, соответствуют требованиям законодательства

по желанию сторон договор купли-продажи может быть нотариально удостоверен\*\*

\*\* сделки с долями в недвижимости и имуществом несовершеннолетних должны удостоверяться нотариально в обязательном порядке

Удостоверение договора о возведении жилого дома на предоставленном земельном участке (а также удостоверение договоров об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража) производится по месту нахождения указанного имущества или земельного участка.

### ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

**ОСОБЕННОСТИ:**

**В ДОГОВОРЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:**

1. данные, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору
2. данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества
3. цена недвижимости

при отсутствии этих данных договор не считается заключенным

**СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ**  
При продаже жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, существенным условием является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование этим жилым помещением.

1. Если иное не предусмотрено законом или договором, указанная в договоре цена недвижимости, находящейся на земельном участке, включает цену части земельного участка или права на нее, передаваемых вместе с недвижимостью.

2. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такой недвижимости определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

