

ПРАВО КАЖДОГО

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

УДОСТОВЕРЕННОЕ СПОКОЙСТВИЕ



Алексей Незгодюк

Когда-то Вера Борисовна Акимова мечтала, что после выхода на пенсию продаст свою однушку, купит домик за городом, разведет огород, розарий, займется вязанием и будет помогать дочери Наташе с внуком Дениской. Наташа — мать-одиночка, и помощь ей нужна часто. Чем меньше оставалось до пенсии, тем более яркими виделись Вере Борисовне картинки: вот они с Дениской идут на озеро, вот мальчик радуется новому велосипеду, о котором давно мечтал, но которому никогда не находилось места в городской квартире. И не было среди этих счастливых мечтаний места даже для крохотного сомнения в том, что именно так все и будет, — настолько яркими и реалистичными были эти кадры из будущей счастливой жизни.

Стр. 6–7

ТЕМА НОМЕРА | Федеральный закон № 391-ФЗ: новые поводы обратиться к нотариусу

С этого года вступил в силу Федеральный закон № 391-ФЗ, наделивший российских нотариусов новыми полномочиями. Изменения в законодательстве имеют большое значение для граждан, так как направлены на защиту их прав и законных интересов, прежде всего в сфере защиты собственности.

Положения Закона направлены на то, чтобы в полной мере защитить права граждан, особенно представителей самых уязвимых категорий — несовершеннолетних и ограниченно дееспособных. Новый Закон призван решить ряд острых проблем: сократить количество уголовных дел, связанных с рейдерскими захватами жилой площади при продаже долей, предупредить многочисленные судебные споры между бывшими супругами, пре-

дотвратить случаи мошенничества с имуществом малолетних собственников или взрослых граждан, находящихся под опекой.

С этого года продать доли в квартире можно будет только через нотариуса. Суть проблемы заключалась в том, что в результате наследования, разводов или иных житейских событий образовывалась долевая собственность. Например, одной квартирой могли владеть несколько человек, у одного из которых была 1/2 доли, у другого — 1/4, а двое могли иметь по 1/8 доли. Естественно, разменять квартиру по таким долям невозможно, но и пользоваться ими не всегда возможно. Часто мешают этому сложные отношения с сособственниками: например, бывшим супругам, развод которых прошел не без трудностей, ужить под одной

крышей непросто. А если обладателям «кусочков» квартиры не удавалось договориться о продаже долей друг другу, конфликт достигал своего пика. Тогда и возникали квартирные рейдеры, скупавшие доли за бесценок. Затем они заселялись на свои условные два метра и превращали жизнь других жильцов в ад. Цель была одна — получить всю квартиру. Жильцы, измученные присутствием чужаков, которые зачастую вели себя аморально и угрожающе, чаще всего сдавались и продавали свою жилплощадь за копейки, лишь бы положить бытовому кошмару конец. Решение этой проблемы законодатель доверил нотариату. С этого года сделки по продаже долей квартир подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Стр. 3

Юридический совет

ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО ПРОДАЕТ ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ АВТОМОБИЛЬ. КАКИМИ ДОКУМЕНТАМИ ЭТО ОФОРМЛЯЕТСЯ? КАКОВА ПРОЦЕДУРА ТАКОЙ СДЕЛКИ?

Стр. 2



Нотариальные технологии

НАДЕЖНОСТЬ ВЫСШЕЙ СТЕПЕНИ: ТЕПЕРЬ ДЕПОЗИТ НОТАРИУСА ЗАЩИЩЕН И ОТ БАНКРОТСТВА БАНКА

Стр. 3



Вы спрашивали

НА ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ НОТАРИУС

Стр. 4–5

Осторожно, мошенники!

КВАРТИРУ ЗАБРАЛИ ЗА ЧАЙНИК: ВСЕ ВОЗМОЖНО, ПОКА ЕСТЬ ДОГОВОР В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ!

Стр. 8



ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Физическое лицо продает юридическому лицу автомобиль. Юридическое лицо денежные средства выплачивает на протяжении трех лет. На этот срок (три года) физическое лицо хочет оформить залог на машину, чтобы как-то обезопасить себя от риска невыплаты денежных средств.

Какими документами это оформляется, где регистрируется (в органах ГИБДД или реестра о залоге у нотариуса)? Какова процедура такой сделки?

Действующее законодательство не предусматривает государственной регистрации договоров залога автомобилей. Для придания залоговому договору публичности залог автомобиля по инициативе залогодержателя может быть учтен нотариусом путем регистрации уведомления о залоге движимого имущества в электронном реестре уведомлений о залоге движимого имущества.

Обоснование вывода:

в соответствии с действующим законодательством залог является способом обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своего обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено также путем передачи предмета залога залогодержателю либо оставления его у залогодержателя (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Договор залога должен быть заключен в письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма (п. 3 ст. 339 ГК РФ). Применительно к договору залога автотранспортного средства нотариальная форма не является обязательной. Действующее законодательство не предусматривает и государственной регистрации договора залога транспортного средства. Перечень случаев, когда закон связывает возникновение залогового права на имущество с его государственной регистрацией, приведен в пункте 1 статьи 339.1 ГК РФ, и автотранспортных средств этот перечень не касается.

Для иного движимого имущества, к которому относятся и автотранспортные средства, установлены правила учетной регистрации уведомлений о залоге, которая по своей сути имеет правоподтверждающий характер (п. 4 ст. 339.1 ГК РФ) и не является обязательной. Однако только после внесения сведений о залоге в информационный реестр он приобретает свойство публичности, то есть становится открытым для обозрения любыми заинтересованными лицами. Поэтому именно с момента совершения учетной записи о залоге залогодержатель вправе противопоставлять свое право на предмет залога в отношениях с третьими лицами.

Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, регламентированном главой XX.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (далее — Основы). Так, согласно статье 103.1 Основ регистрации подлежат уведомления: о внесении сведений о залоге движимого имущества (уведомление о возникновении залога); об изменении сведений о залоге движимого имущества (уведомление об изменении залога); об исключении сведений о залоге движимого имущества из реестра (уведомление об исключении сведений о залоге).

Инициировать регистрацию залога может как залогодатель, так и залогодержатель (ст. 103.3 Основ). Для этого заявитель после заключения

договора залога представляет нотариусу лично или по электронным каналам связи уведомление о возникновении залога движимого имущества (в рассматриваемом случае — автомобиля). При этом одно уведомление включает сведения по одному договору залога. Перечень сведений, содержащихся в таком уведомлении, приведен в статье 103.4 Основ. Нотариус вносит информацию в электронный реестр о залоге движимого имущества и выдает заявителю (залогодержателю или залогодателю) свидетельство о регистрации уведомления о залоге движимого имущества. Формы уведомления о залоге и свидетельства о регистрации уведомления о залоге, порядок заполнения соответствующих форм установлены приказами Минюста России от 17.06.2014 № 131 и 133.

Уведомлению о возникновении залога присваивается уникальный регистрационный номер в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, который отражается в свидетельстве о регистрации уведомления о залоге движимого имущества и используется при последующей регистрации уведомлений об изменении залога и об исключении сведений о залоге, касающихся соответствующего залога (ч. 6 ст. 103.2 Основ).

Заметим, что нотариус при регистрации уведомления не проверяет подлинность и достоверность сведений о предмете залога, а идентифицирует лишь соответствие сведений, внесенных в реестр, содержанию направленного ему уведомления о залоге движимого имущества и отвечает за своевременность размещения таких сведений (ст. 103.2 Основ).

Таким образом, залог автомобиля по инициативе залогодержателя может быть учтен нотариусом путем регистрации уведомления о залоге движимого имущества в электронном реестре уведомлений о залоге движимого имущества. После этого новый собственник автомобиля в случае его последующей перепродажи не сможет сослаться на то, что он не знал и не мог знать о наличии обременения в виде залога (добросовестный приобретатель). Данное обстоятельство в силу подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ) является основанием для прекращения залога (см., к примеру, решение Пестречинского районного суда Республики Татарстан от 5.06.2015 по делу № 2-233/2015, апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 1.07.2015 по делу № 33-4194/2015).

К сведению:

у ГИБДД МВД России отсутствует обязанность по регистрации договоров залога автотранспортных средств. Согласно пункту 1 Положения о Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, утвержденного Указом Президента РФ от 15.06.1998 № 711 (далее — Положение) ГИБДД МВД России осуществляет федеральный государственный надзор и специальные разрешительные функции в области безопасности дорожного движения.

В пункте 11 Положения перечислены обязанности, возложенные на ГИБДД МВД России, среди которых регистрация договоров залога автотранспортных средств не поименована. Отметим, что перечень обязанностей сформулирован исчерпывающим образом и расширительному толкованию не подлежит. Изменения могут быть внесены только соответствующим указом Президента РФ.

Одной из обязанностей ГИБДД МВД России является осуществление регистрации и учета автотранспортных средств и прицепов к ним в порядке, определяемом Правительством РФ. Такой порядок регистрации транспортных средств установлен постановлением Правительства РФ от 12.08.1994 № 938. Во исполнение

данного постановления приказом МВД России от 24.11.2008 № 1001 «О порядке регистрации транспортных средств» утверждены Правила регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним в Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации. Данными Правилами установлена процедура регистрации исключительно транспортных средств; регистрация договоров залога автотранспортных средств не предусмотрена.

Таким образом, учитывая, что в законе прямого указания на то, что залог автотранспортных средств подлежит обязательной государственной регистрации, не содержится, ГИБДД МВД России не осуществляет функции по регистрации договоров залога автотранспортных средств.

Организация планирует проведение автобусной экскурсии в другой город, в которой примут участие сотрудники организации со своими детьми. Какие требования предъявляются в этом случае к перевозчику? Расценивается ли такая перевозка как организованная перевозка группы детей?

Автобусная перевозка работников организации с детьми подчиняется общим правилам о перевозке пассажиров автомобильным транспортом. Требования, предъявляемые к организованной перевозке группы детей автобусами, в данном случае неприменимы.

Обоснование вывода:

прежде всего отметим, что постановлением Правительства РФ от 30.06.2015 № 652 внесены изменения в Правила дорожного движения Российской Федерации, утвержденные постановлением Совета Министров — Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 (далее — ПДД), а также в Правила организованной перевозки группы детей автобусами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 17.12.2013 № 1177 (далее — Правила № 1177), которыми повышены требования к перевозчикам и организаторам перевозок при перемещении групп детей на автобусах.

В частности, в пункте 1.2 ПДД уточнено понятие организованной перевозки групп детей, которая определяется теперь как перевозка в автобусе, не относящемся к маршрутному транспортному средству, группы детей численностью 8 и более человек, осуществляемая без их законных представителей, за исключением случая, когда законный(ые) представитель(ли) является(ются) назначенным(и) сопровождающим(и) или назначенным медицинским работником.

Из приведенного определения можно выделить признаки организованной перевозки детей, отличающие ее от иных видов перевозок пассажиров: во-первых, перевозка детей осуществляется автобусом; во-вторых, автобус не является общественным транспортом; в-третьих, количество перевозимых детей — 8 и более; в-четвертых, при такой перевозке отсутствуют законные представители детей.

Поскольку в рассматриваемой ситуации дети во время перевозки будут находиться в автобусе со своими родителями — работниками организации, то такая поездка не подпадает под признаки организованной перевозки групп детей, а потому требования, изложенные в Правилах № 1177, к ней неприменимы. Следовательно, автобусная перевозка работников организации с детьми должна подчиняться общим правилам о перевозке пассажиров автомобильным транспортом.

Лариса Амирова

НОТАРИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Надежность высшей степени: теперь депозит нотариуса защищен и от банкротства банка

Двадцать девятого декабря 2015 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон № 391-ФЗ, одно из положений которого дает дополнительные гарантии надежности такому удобному инструменту, как депозит нотариуса. Действительно, использование депозита нотариуса для расчетов по сделкам, например, купли-продажи недвижимости становится все более популярным. Помимо очевидных безопасности и удобства по сравнению с архаичной практикой использования банковских ячеек депозит нотариуса еще и более выгоден с финансовой точки зрения. А обращение к депозиту нотариуса для платежей в случаях, когда получатель платежа не может его принять (например, спорная ситуация с управляющей компанией или погашение кредита лопнувшему банку), часто является единственным способом уберечься от взыскания пени и штрафов в будущем. Надежность же депозита нотариуса гарантирована мощной системой: полной имущественной ответственностью нотариуса, страховкой и компенсационным фондом Федеральной нотариальной палаты.

Но до последнего времени существовала одна проблема, которая не позволяла заявить о пол-



ной защищенности средств на депозите нотариуса. Ранее, если внезапно лишался лицензии банк, в котором находился депозит нотариуса, а в депозит, соответственно, были внесены денежные средства, например, для расчета по сделке купли-продажи квартиры, то покупателю приходилось самому решать проблему с «зависшими» деньгами, так как по закону именно покупатель являлся собственником этих средств. И далеко не всегда можно было ожидать получения всех денег из банка-банкрота, даже после долгого ожидания своей очереди. Средства на депозитном счете нотариуса попадали в третью очередь кредиторов, и эту проблему необходимо было решить, что и сделал законодатель. Теперь, по новому Закону, денежные средства, внесенные в депозит нотариуса, в случае прекращения работы банка выводятся из конкурсной массы. 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, зарекомендовавший себя как удобный, недорогой и безопасный способ расчетов по сделке, становится защищенным и от такой угрозы, как банкротство банка.

ТЕМА НОМЕРА | Федеральный закон № 391-ФЗ: новые поводы обратиться к нотариусу

1 ← Именно задачей нотариуса будет обеспечение законности сделки и защита прав и законных интересов ее сторон.

Прежде всего при удостоверении такой сделки нотариус проверит, была ли предоставлена возможность другим собственникам долей в указанной квартире воспользоваться преимущественным правом покупки. Кстати, именно на этом этапе ранее часто возникали нарушения. Продавец просто продавал свою долю, не ставя в известность остальных собственников, тем самым нарушая данное законом право. Теперь же нотариус проследит за тем, чтобы все собственники были должным образом уведомлены.

И только при их отказе доля будет продана третьим лицам. Получается, что выкуп микродолей квартирными рейдерами по низкой цене теряет свою актуальность — им становится невыгодно покупать долю по рыночной цене.

Новый Закон вносит изменения в статью 35 Семейного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой ранее не требовалось осуществлять государственную регистрацию большинства договоров. Теперь требуется нотариально удостоверенное согласие супругов на сделки по распоряжению имуществом, право на которое требует государственной регистрации. Это касается прежде всего недвижимости.

Также изменения коснулись и порядка раздела супругами совместно нажитого имущества. Новым Законом установлено, что теперь соглашение о разделе общего имущества супругов должно носить обязательную нотариальную форму. До настоящего момента при разделе общего имущества супругов (при

разводе) зачастую соглашение о разделе имущества заключалось на кабальных для одной из сторон условиях. Данное обстоятельство вызвано финансовой зависимостью одной стороны от другой и оказываемым в связи с этим давлением. Установление обязательной нотариальной формы таких соглашений позволит защитить права всех участников соглашения. В соответствии с Семейным кодексом РФ теперь раздел имущества можно осуществлять только соглашением о разделе совместно нажитого имущества или брачным договором. Нотариус не просто составит такое соглашение, но и проследит, чтобы договоренности не нарушали финансовых интересов сторон соглашения. Другими словами, чтобы сделка не была откровенно невыгодной для одной из сторон. Нотариус выступит гарантом интересов каждой стороны, будет обсуждать условия договора с супругами и давать необходимые разъяснения.

Новым Законом устанавливается, что в обязательном порядке должны быть нотариально удостоверены сделки по продаже недвижимого имущества несовершеннолетних или ограниченно дееспособных лиц, а также любые сделки по распоряжению имуществом лиц, находящихся под опекой. В отношении их жилья тоже часто случались преступные посягательства — теперь присутствие нотариуса поможет защитить их права. Удостоверяя сделку с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину, нотариус в обязательном порядке удостоверится в наличии согласия на сделку органов опеки. Как правило, в документе прописано, что органы опеки дают согласие на продажу объекта недвижимости, который частично принадлежит

несовершеннолетнему, с условием одновременного приобретения на имя несовершеннолетнего другого жилья. Нотариус как лицо, призванное обеспечить законность сделки, проконтролирует соблюдение этих условий и будет требовать документального подтверждения выполнения требований органа опеки и попечительства.

Когда заходит речь о расширении полномочий нотариусов, один из ключевых вопросов — тарифы. Людей, естественно, волнует, окажется ли по карману правовая помощь. Новый Закон снижает нотариальный тариф за удостоверение сделок, когда недвижимость передается близким родственникам: супругу, родителям, детям, внукам. Сегодня тариф на удостоверение договора купли-продажи квартиры ценой в 5 млн рублей составляет всего 15 000 рублей, а если сделка совершается между близкими родственниками — 13 000 рублей. Выгоднее станут тарифы и для родственников при сделках ценой выше 10 млн рублей. При этом оговаривается, что максимальная сумма, которую придется заплатить родственникам, составляет 50 000 рублей.

При этом нотариус работает в режиме «одного окна», избавляя граждан от необходимости самостоятельно собирать необходимые документы. Теперь не придется бегать за выписками из кадастра и ЕГРП. На регистрацию документы нотариус тоже подаст сам. При этом срок государственной регистрации прав на недвижимое имущество сократился до трех дней, если документы подаются на бумажном носителе. А если нотариус подает документы в электронном виде, процедура регистрации займет всего один день.

ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Мария Терехова, нотариус г. Санкт-Петербурга

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? Сколько составит нотариальный сбор при вступлении в наследство внучки за дедом (наследование по праву представления)? Будет ли подлежать налогообложению недвижимое имущество, на которое не оформлено свидетельство о праве на наследство? Каков размер налога на наследство внучки за дедом?

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.

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.

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. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации налогоплательщиками 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.

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.

После развода с мужем прошло пять лет. Он живет в нашем доме. Имущество мы не делили. Дом оформлен был в браке на мое имя. Я выписана. Мой сын прописан в доме вместе с мужем. Какие доли у нас будут после раздела?

При возмездном приобретении имущества супругами, состоящими в зарегистрированном браке, такое имущество поступает в их совместную собственность. Изменить режим совместной собственности можно путем заключения брачного договора, но это возможно до момента расторжения брака. Кроме того, супруги вправе осуществить раздел совместно нажитого имущества, заключив соглашение о разделе совместно нажитого имущества. Это можно сделать как в период брака, так и в случае его расторжения. Если в период брака супругами не заключался брачный договор, то в случае расторжения брака совместная собственность супругов не прекращается. Таким образом, в вашем случае вы с бывшим мужем вправе произвести раздел совместно нажитого имущества на условиях по своему усмотрению. При отсутствии согласия между супругами раздел может быть осуществлен путем обращения в суд. При этом доли супругов в этом имуществе предполагаются равными, но суд с учетом различных обстоятельств вправе отступить от равенства долей.

Если я подарила квартиру сыну, он состоит в браке, то будет ли в случае расторжения брака эта квартира делиться как совместное имущество?

Отвечая на ваш вопрос, необходимо отметить, что имущество, приобретенное супругами возмездно (то есть с произведением затрат на приобретение имущества) в период брака, включается в состав совместно нажитого имущества. Из состава совместно нажитого имущества исключается в том числе имущество, полученное супругами в период брака безвозмездно, в том числе по договору дарения. Эта ситуация может измениться в случае, если супруга вашего сына произведет значительные затраты по улучшению квартиры: тогда она сможет требовать выдела доли в квартире. Таким образом, при расторжении вашим сыном брака с супругой подаренная вами квартира по общему правилу не будет подлежать разделу как совместно нажитое имущество, за исключением случаев значительного увеличения стоимости квартиры супругой вашего сына. Этот факт будет требовать доказывания в суде.



Александра Игнатенко, нотариус г. Москвы

Могут ли я заверить у нотариуса доверенность, изготовленную (напечатанную) собственноручно?

Проект доверенности для ее нотариального удостоверения может быть подготовлен как нотариусом, так и самостоятельно гражданином, обратившимся за совершением нотариального действия. При этом следует учесть, что нотариус несет имущественную ответственность в случае совершения нотариального действия с нарушением закона. Поэтому нотариус проводит правовую экспертизу проекта самостоятельно подготовленной доверенности, предоставленного лицом, обратившимся за совершением нотариального действия, для решения вопроса о соответствии проекта законодательству и о возможности удостоверения такой доверенности.



Галина Николаева, нотариус г. Самары

Мы продали машину в рассрочку, но тот, кто купил, не отдает деньги в срок и отдал всего 40 тысяч за 4 месяца, а должен отдавать каждый месяц по 35 тысяч. Могу ли я подать на него в суд, забрать машину за невыполнение договора и не возвращать ему эти деньги?

В рамках требований статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров. Когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара. В случае, когда покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного товара в установленный договором срок, на просроченную сумму подлежат уплате проценты со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем. С момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара (ст. 448 ГК РФ). Учитывая приведенные нормы действующего законодательства, вы вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве (ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).



Ольга Фрик, нотариус г. Омска



Илья Кузовков, нотариус г. Химки



Татьяна Ништ, нотариус г. Москвы

У меня умерла мама 5 октября 2015 года. Когда лучше открыть наследственное дело по завещанию — в этом году или в следующем? Еще в квартире проживает отчим. Есть в собственности дача и гараж. Имею я права на часть этого наследства?

Для ответа на ваш вопрос необходимо знать содержание завещания, составленного вашей мамой. Закон устанавливает, что наследование осуществляется по закону в том случае, если установленный законом порядок не изменен завещанием. Вам следует обратиться к нотариусу по месту открытия наследства, предъявить все имеющиеся у вас документы (свидетельство о смерти, завещание, свидетельство о рождении и т.д.) и получить полную консультацию по вашему вопросу. Обратиться к нотариусу с заявлением о принятии наследства вам необходимо в течение шести месяцев со дня смерти.

В браке 20 лет, в 2004 году свекровь подарила мне и мужу дом, однако оформлять его в собственность мы не торопились — мужу казалось, что самим просить неприлично, а свекровь тоже инициативы не проявляла. Я жила там с маленькой дочкой, своими руками поднимала его, муж работал и из 12 лет прожил там со мной 8, остальное время он жил в Москве, в общей квартире. Несколько лет назад свекровь оформила дом на мужа по договору дарения. Сейчас мы с мужем разводимся: он ушел от нас в 2011 году, и с тех пор мы живем раздельно. Могу ли я претендовать на часть денег от продажи дома? Мы его сейчас продаем, но я не уверена, что муж со мной честен, иначе он и дом оформил бы не на себя одного. Я опасаясь обмана с его стороны. Если я не имею никаких прав, то я и не буду тратить силы и время, чтобы помогать ему его продавать: продажей занимаюсь я.

Имущество, приобретенное на основании безвозмездной сделки, хотя и во время брака, является собственностью супруга, на имя которого оно приобретено. В вашей ситуации жилой дом принадлежит супругу на основании договора дарения (это безвозмездная сделка), поэтому является его личной собственностью. В случае расторжения брака данное имущество не подлежит разделу. Однако, если во время брака вы произвели денежные вложения, существенно увеличивающие стоимость дома, например на капитальный ремонт, вы вправе требовать признания такого имущества вашей совместной собственностью, в том числе и в судебном порядке.

При пожаре пострадали документы на право собственности на дом (частный дом, куплен). Остались документы на землю. Кадастровая палата отказала в выдаче нового свидетельства, мотивируя тем, что дом должен быть приватизирован заново. Законны ли действия кадастровой палаты и что делать в данном случае?

Приватизация — форма преобразования собственности, представляющая собой процесс передачи (полной или частичной) государственной (муниципальной) собственности в частные руки. В приватизации участвуют минимум две стороны, и обязательно одной из сторон выступает государство. В вашей ситуации речь должна идти о восстановлении правоустанавливающих и право-регистрационных документов. В настоящее время уполномоченным органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему субъекту Российской Федерации. Если пострадало свидетельство о государственной регистрации права собственности на дом, вы можете запросить повторное свидетельство в регистрирующем органе, а также запросить выписку из ЕГРП и справку о содержании правоустанавливающих документов. Если пострадали правоустанавливающие документы (договор, постановление, свидетельство о праве на наследство и т.д.), то их восстановление зависит от формы составления документа. Если документ оформлен у нотариуса, при условии, что экземпляр данного документа хранится в делах нотариальной конторы в соответствии с частью 2 статьи 44.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, то по заявлению в письменной форме такого лица, его представителя или правопреемника выдается дубликат утраченного документа. Обращаем ваше внимание на то, что дубликат договора, на основании которого построены или приобретены прежним собственником здание, строение, может быть выдан лицу, подтвердившему свое право собственности на соответствующие здание, строение. Также существует возможность получения архивной копии утраченного документа, если соответствующий оригинал документа хранится в архиве органа местного самоуправления. Если право собственности на дом было зарегистрировано до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть право собственности на дом было зарегистрировано в БТИ, тогда потребуется восстановить правоустанавливающий документ (документ — основание права собственности) и зарегистрировать ранее возникшее право собственности в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему субъекту Российской Федерации.

Пять месяцев назад погиб муж, в наследство я не вступала. Имущества в собственности у него не было. Есть счет, открытый в Сбербанке в 1988 году. Чтобы получить компенсацию по оплате ритуальных услуг в Сбербанке, обязательно ли оформлять постановление нотариуса?

Ответ на ваш вопрос зависит от того, были ли завещаны денежные средства, внесенные во вклад вашим супругом. Если вклад был завещан, то наследник, в пользу которого составлено завещание или завещательное распоряжение, вправе в любое время до истечения шести месяцев со дня смерти наследодателя получить из вклада или со счета наследодателя денежные средства, необходимые для похорон. В случае если вклад не был завещан, то нотариус до принятия наследства наследниками выносит постановление о возмещении расходов на похороны наследодателя. При этом размер средств, выдаваемых банком на похороны наследнику или указанному в постановлении нотариуса лицу, не может превышать 40 000 рублей. После принятия наследства наследниками наследование вклада осуществляется в общем порядке: по истечении шести месяцев со дня смерти наследодателя нотариус выдаст наследникам, принявшим наследство, свидетельство о праве на наследство.

После смерти моей сестры открыто наследственное дело о не полученной сестрой пенсии за год. Нотариус послала запрос в Пенсионный фонд РФ о сумме не полученной пенсии, но Фонд ответил нотариусу, что эта информация конфиденциальна и третьим лицам не сообщается. Прав ли Фонд? И как же в таком случае получить по наследству не полученную пенсию сестры (я одна наследница и с сестрой не проживала)?

Пенсионный фонд не прав. В вашем случае наследование не полученной сестрой при жизни пенсии осуществляется на общих основаниях. Нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство обязан проверить состав наследственного имущества. Для этого согласно статье 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус вправе требовать от физических и юридических лиц необходимые сведения и документы (в том числе содержащие персональные данные).

Материал подготовлен с помощью сайта советынотариуса.рф

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ

УДОСТОВЕРЕННОЕ СПОКОЙСТВИЕ

1 ← Наверное, поэтому то, как сложилась дальнейшая жизнь на самом деле, было столь тяжелым ударом для Веры Борисовны. Наташа заболела. Квартиру Вере Борисовне пришлось продать. Правда, не ради покупки домика в лесной тиши, а ради спасения жизни дочери. У Наташи нашли редкий вид саркомы. Метастазы распространялись с такой скоростью, что лечащие врачи беспомощно разводили руками. Наташа терпела болезненные процедуры и мужественно хваталась за свою ставшую такой хрупкой жизнь. Врачи одной из зарубежных клиник давали хоть и небольшой, но шанс. Если не на выздоровление, то хотя бы на продление жизни на несколько лет. Для Наташи, сыну которой тогда было всего три года, было очень важно подольше держаться за жизнь, чтобы успеть побыть с малышом и наполнить каждую минуту оставшихся ей дней своей материнской любовью. Наташа знала, что шансов на выздоровление мало, но очень хотела просто подольше побыть с сыном, поддержать его за руку, погладить русую макушку и послушать его смех. Хотела говорить с ним. Хотела, чтобы сын ее запомнил.

Деньги от продажи квартиры Веры Борисовны позволили провести несколько курсов химиотерапии и сложную операцию. К сожалению, все усилия онкологов смогли подарить Наташе только полгода жизни. Все эти полгода рядом с умирающей Наташей были мама и сын — таким было главное желание дочери. Наташа сама объясняла маленькому Дениске, что происходит. Говорила, что плакать и расстраиваться не нужно. Малыш искренне поверил, что мама не оставит его совсем и всегда будет рядом, просто станет невидимой. Уход мамы маленький Дениска принял легко. А вот для Веры Борисовны утрата стала невыносимой. Но приходилось держаться, чтобы не травмировать внука. Жить Вере Борисовне не хотелось, но у Дениски больше никого не осталось, а безутешная мать слишком хорошо помнила, как дочь перед смертью умоляла: мамочка, береги Дениску! Последнее, что сказала Наташа перед тем, как навсегда избавиться от страданий: мамочка, пожалуйста, живи долго...

Через год после смерти дочери Вера Борисовна понемногу пришла в себя. Жили они с Дениской в однокомнатной квартире, которая осталась после смерти Наташи. Мальчишка рос, пора было думать о школе. А школьнику, конечно, нужна отдельная комната. Вера Борисовна стала подбирать варианты расширения жилплощади. На счету пенсионерки осталась часть денег от продажи ее квартиры. Тех, что не успели потратить на лечение. Пенсии вполне хватало, но Вера Борисовна подрабатывала — вязала вещи на заказ и занималась репетиторством. Работа позволяла отвлечься от боли. Учеников бывшая преподавательница английского брала много, чтобы все время, пока Дениска был занят в детском саду, не иметь ни минуты свободного времени на горькие думы. Ночами занималась написанием методических материалов, помогала горе-студентам, которые не могли сами одолеть написание дипломной работы. Консультировала, учила, редактировала...

Ольга Мороз, психолог: «Подобная модель поведения встречается довольно часто. Стремление Веры Борисовны к уходу в работу — нормальная человеческая реакция. Пенсионерка попыталась переключиться на активную деятельность, отвлечься от собственных переживаний. Как правило, это помогает.

Если человек принял потерю, свыкся с утратой, то такая высокая активность помогает справиться с душевной болью и найти новые витки развития своей жизни».

Кроме того что времени на дурные мысли работа действительно не оставляла, был и еще один плюс: Дениска рос в достатке. За год Вере Борисовне удалось накопить достаточно внушительную для одиноко воспитывающей ребенка пенсионерки сумму. Сложив ее, деньги, оставшиеся от лечения, и деньги от продажи квартиры, где жили они с внуком, она могла купить просторную квартиру в хорошем районе, таком, чтобы и школа рядом, и спортивный комплекс: Дениска мечтал стать хоккеистом. Да, денег было в обрез — только-только на покупку. Но они были. И Вера Борисовна стала готовиться к покупке квартиры. Процедура оказалась сложной. Во-первых, подходящий вариант подобрать не просто. А во-вторых, поскольку квартира дочери принадлежит им с Дениской двоим, то для того, чтобы ее продать, необходимо получить согласие органов опеки. А в-третьих, сама сделка сложная: продать и тут же купить... Найти покупателя на их с Дениской квартиру и того, кто продает квартиру их мечты.

Перебрав все газеты и журналы с объявлениями о недвижимости, Вера Борисовна окончательно поняла, что сама не справится. А уж попытавшись вникнуть в юридические тонкости проведения сделки, и вовсе приуныла: ничего не понятно, как не попасться на удочку мошенников — неизвестно... Кто поможет? Вера Борисовна решила звонить в агентство недвижимости. Первоначальная радость от того, что по ту сторону телефонного провода оказался вежливый и готовый решить все вопросы специалист, сменилась расстройством. Договор на оказание услуг специалист хотел заключить прямо сегодня. И с ходу оценил свои услуги по юридическому сопровождению сделки в 150 000 рублей. Вера Борисовна спрашивала: а будет ли как-то застрахована сделка, которая стоит таких нешуточных денег? Риелтор от ответа уклонился. И никаких сроков, в которые квартира будет подобрана и вопрос с жильем решится, не назвал. Но в успехе мероприятия был уверен. Вера Борисовна обещала подумать и перезвонить. Подумать не получилось: пришел ученик. А уже через час телефон в квартире Акимовых стал разрываться. Каждые полчаса звонили все новые и новые желающие помочь Вере Борисовне с решением квартирного вопроса. Звонили преимущественно молодые люди, не представлялись, а сразу заявляли: мы знаем, что вы продаете квартиру, готовы помочь с организацией сделки. Нужно спешить: по прогнозам, цены скоро взлетят! А у вас уже полная сумма на руках или вы ипотеку брать будете? А квартира в собственности сколько? А собственник только вы? А когда просмотр назначить можно? Нужно торопиться, на рынке недвижимости такое творится... Будете долго думать — останетесь ни с чем!

Елена Образцова, нотариус: «Действительно, за многие годы в России сложилась никак не урегулированная законодательно система оказания посреднических услуг на рынке недвижимости. До сих пор нет закона о риелторской деятельности, нет контроля за ней со стороны государства, лицензирования, установленных законодательно требований к образованию и профессиональным навыкам таких посредников, отсутствию у них судимости и т.п. А так как недвижимость —

самое дорогое имущество, то сделки с нею привлекают внимание огромного количества недобросовестных посредников, а зачастую и мошенников. Они, к сожалению, часто вводят доверчивых граждан в заблуждение, отбирают у них правоустанавливающие документы, склоняют к совершению сделок на невыгодных условиях, не заключают никаких официальных договоров на оказание своих услуг, требуют оплаты в произвольном размере, при этом не несут никакой ответственности. Если человек решает все же воспользоваться их услугами, то рекомендуем не торопиться, не поддаваться давлению таких лиц, в обязательном порядке требовать оформления официального договора, где будут прописаны условия оказания услуг, их стоимость, ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств. Если при этом возникли сомнения, не подписывать ничего и не передавать оригиналы документов на квартиру.

Также Вере Борисовне надо обратить внимание на то, что в результате последних изменений в законодательстве большинство процедур, связанных с оформлением сделки, может осуществить нотариус — официальное лицо, наделенное государством полномочиями, обладающее необходимым опытом и возможностями. В случае нотариального оформления договора купли-продажи квартиры нотариус действует в режиме «одного окна»: бесплатно проконсультирует по всем вопросам, касающимся сделки, бесплатно запросит и получит все необходимые для сделки документы, подготовит текст договора, проверит юридическую чистоту сделки, отсутствие обременений, нотариально удостоверит договор, произведет расчеты между сторонами через депозит нотариуса, а также зарегистрирует право собственности на нового владельца в органах Росреестра. Тарифы на совершение нотариальных действий установлены официально, поэтому перед оформлением договора нотариус может рассчитать клиенту точную величину нотариального тарифа».

От постоянного потока вопросов и настойчивых негативных прогнозов, от навязчивых и бестактных звонков голова у пенсионерки быстро пошла кругом. Да и сумма, которую просили за помощь в проведении сделки, совсем не радовала: 100, 150, 200 тысяч рублей. При этом никто не спешил дать какие-то гарантии того, что все пройдет хорошо. Зато предложить дополнительную страховку почти за 80 000 рублей в год — это всегда пожалуйста.

Бодрый настрой пенсионерки исчез. Еще вчера она чувствовала себя сильной, понимала, что достигла серьезной цели — смогла исполнить свою мечту о просторной и удобной квартире, мечту Дениски о своей комнате... Оказывалось, почти смогла. Казалось бы — мелочь. Сумела накопить такую большую сумму, сумеет накопить и денег на риелтора. Но руки почему-то опустили. Скоро праздники новогодние, так хотелось успеть. Если и удастся завалить себя работой, то сумму кое-как собрать можно. Впритык. А как же праздник? А подарки Дениске? Она же ему весь год обещала свозить его в Великий Устюг к Деду Морозу... Вера Борисовна сама не могла понять, отчего вдруг ее охватило такое щемящее отчаяние.

Ольга Мороз, психолог: «Человек часто начинает теряться в вопросах, далеких от его

компетенции. Это нормально, не стоит этого стыдиться, а уж тем более впадать в панику. В таком случае лучше всего успокоиться. Не стоит устанавливать себе жестких временных рамок, если это возможно. Нужно спокойно, без спешки разобраться в накопившихся вопросах. Возможно, не будет лишним поискать помощи у друзей и знакомых. Вера Борисовна слишком много взвалила на свои плечи: и репетиторство, и домашние дела, и заботы о внуке, и поиск квартиры. И все это через такой короткий срок после утраты. На этом этапе очень легко сломаться под напором внешних обстоятельств. Чтобы этого не произошло, необходим план, который поможет в дальнейшем ориентироваться в накопившихся делах. В данном случае лучше отложить сделку, сбавить темпы в работе и спокойно встретить праздники с внуком. А потом уже приниматься за поиски квартиры».

В тот момент, когда пенсионерка упоенно рыдала от бессилия, раздался телефонный звонок. Звонила подруга детства. Услышав в трубке голос Веры Борисовны, она резко прервала разговор: я уж не знаю, что у тебя там стряслось, ты как хочешь, но я к тебе еду.

Вера Борисовна спорить не стала: поддержка была необходима. Слишком уж устала она бороться одна, справляться со всем самостоятельно. Татьяна Евгеньевна, или Тая, как ее звали с самого детства, позвонила в дверь через час и сразу по-хозяйски направилась на кухню. Из объемного пакета она доставала и выставляла на стол корвалол, чай с чабрецом, аптечную ромашку, шоколад, травяной бальзам, валерьянку, фрукты, малиновое варенье, журналы из серии «Сам себе психолог» и какой-то невероятный конструктор для Дениски. Тая смущенно развела руками: по твоему голосу я не поняла масштаба катастрофы, но четко осознала, что сейчас все методы хороши. Теперь ставь чайник и рассказывай. Что случилось?

Вера Борисовна пожалала плечами: сама не знаю. Накопилось. Не справляюсь я, Тая. Сил больше нет. Мне казалось, что я смогу сама... Я же Наташке обещала. Я верила, что сил хватит... Чтобы она там (Вера Борисовна возвела глаза к потолку) спокойна была, что Дениска в надежных руках. Вот так держалась, держалась и расклеилась из-за ерунды...

Тая вспыхнула: ты и справилась сама! Ты покажи мне вторую такую пенсионерку, которая за год денег на квартиру наскребет?! Расклеилась она. И вовсе не из-за ерунды. Я бы о таких ценах услышала, мне бы год еще химию делать не пришлось. Обдираловка! Ушла тут в самостоятельное плавание и не видит, не слышит ничего вокруг! У моей соседки после Нового года квартиранты съезжают, и она квартиру продает. Двухшку. Вот ее и бери. Сама знаю, она чистая по всем фронтам. И на кой черт тебе тогда риелторам платить, если они тебе искать ничего не должны? Уж договор-то составить недорого найдем где. Ты сейчас выдохни и подожди чуточку. Тебе же не завтра нужно? После праздников поговорим. Дениске здоровья и сильная бабушка нужна, а ты себя такими темпами доконаешь. Оставь свою работу до одури и просто побудь с ребенком. Он все чувствует, ему тоже нелегко.

Вера Борисовна послушалась подругу. Отпустила все мысли о том, что «должна», «нужно», «скорее», «не справилась», и просто счастливо и радостно провела праздники с внуком. Дениска, который каждую минуту находил тысячи поводов для смеха и радости, зарядил бабушку таким позитивным настроением, что все мрачные мысли, которые роились в голове до отпуска, внезапно улетучились. Возвращаться к стан-

дартным рабоче-учебным будням не хотелось, но было нужно. Мысль о том, что пресловутый квартирный вопрос скоро решится, грела душу и настраивала на позитивные мысли. Окончательно улучшил настроение визит соседки, которая жила через стену: та спрашивала, не продает ли кто из знакомых квартиру неподалеку. Хотят отселить сына-студента, но так, чтобы под боком был, под присмотром чтобы. Соседи по сайтам и газетам походили, но тоже, напуганные баснословной комиссией и историями о мошенниках, решили искать через знакомых. Им не к спеху. В этот самый момент Вера Борисовна поверила в то, что загаданное в новогоднюю ночь сбывается. С соседкой было решено, что поиски можно не продолжать. Каким-то чудом все уладилось само: и тебе покупатель, и тебе продавец. Видимо, это знак. «Передышка» была не зря. Можно действовать дальше.

В первый учебный день Вера Борисовна отправилась Дениску в школу. И отправилась готовить обед. Фоном работал телевизор. Краем уха Вера Борисовна услышала обрывок фразы: «Сделки с недвижимостью несовершеннолетних теперь возможно заключить только через нотариуса».

Елена Образцова, нотариус: «Действительно, с 1 января 2016 года все сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Это позволит избежать обманов и махинаций с долями несовершеннолетних, так как нотариус проверит, имеется ли согласие органов опеки и попечительства на проведение такой сделки, законна ли она, соблюдены ли права несовершеннолетнего».

Что за новости? Мало того что риелторы три шкуры сдирают, еще и нотариусу платить? Вера Борисовна снова ощутила отголоски предпраздничного мрачного состояния. Так, надо разбираться. Для начала звонить риелтору. Потому что в юридических вопросах и она, и Тая совершенно ничего не понимали, а сделку оформить нужно было грамотно: все-таки хоть и соседка, но человек чужой, мало ли какие у нее там с родственниками отношения, не дай бог чего. Кто там самый бойкий был? Вот у него и спросим. После разговора с риелтором печаль усилилась: он напугал значительным увеличением трат. Юридическое сопровождение сделки — удовольствие дорогое. Риелтор, правда, предложил одну махинацию — договор заключить задним числом. И обойтись без нотариуса. Но Вера Борисовна против подобных махинаций была категорически. Раз уж встречи с нотариусом не избежать, нужно идти прямо к нему и задавать вопросы лично. В конторе пенсионерку встретила улыбающаяся девушка-секретарь. Нотариус оказался очень молодым. Вера Борисовна поведала ему свою длинную историю и подытожила: вот такая грустная история... Нотариус не понял: отчето же грустная? По-моему, все сложилось наилучшим образом. И покупатель есть, и продавец. Дело за малым. Пенсионерка грустно усмехнулась: как же, за малым... Всего-то осталось найти порядка трехсот тысяч на сделку. Нотариус удивился: откуда такая цифра? Вера Борисовна растерялась: а что, будет дороже? Риелтор предупредил... Нотариус вздохнул: Вера Борисовна, давайте произведем подсчет вместе.

Елена Образцова, нотариус: «Если Вера Борисовна продает однокомнатную квартиру стоимостью 6 млн рублей, где есть доля внука, то нотариальный тариф за удостове-

рение этой сделки составит 20 000 рублей, а также стоимость правовой и технической работы (в Москве — 5000 рублей). Для сделок в обязательной нотариальной форме применяются нормы Налогового кодекса РФ, в котором установлен тариф 0,5% от суммы сделки, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей, даже если речь о многомиллионных квартирах. В случае нотариального удостоверения сделки по покупке двухкомнатной квартиры за 9 млн рублей нотариальный тариф составит 25 000 рублей, а также стоимость правовой и технической работы (в Москве — 5000 рублей). Если стороны решат производить расчеты по сделкам через депозит нотариуса, то тариф за внесение денег на него составляет всего 1500 рублей. Это намного меньше стоимости аренды банковских ячеек. При этом продавец не беспокоится о проверке подлинности денег покупателя, их пересчете, не оплачивает дополнительно никакие банковские услуги. Эти действия осуществляются банком для нотариуса бесплатно при зачислении на депозит.

После подписания договора нотариус направит документы на регистрацию, стоимость этого действия также минимальна: тариф всего 1000 рублей. Также сокращены сроки регистрации нотариальных сделок: при подаче документов в Росреестр нотариусом в электронном виде срок регистрации должен составлять один день, и три дня в случае, если документы поданы в бумажном виде. После окончания государственной регистрации стороны получают зарегистрированные документы у нотариуса. Эта процедура помогает экономить время и нервы, не стоять в очередях, она максимально проста и удобна. Посредники (риелторы) за аналогичные услуги просят в 10–12 раз больше, в среднем от 12 000 рублей, и срок озвучивают до 12 дней.

Необходимо отметить, что тарифы на нотариальные услуги в последнее время были существенно снижены, в особенности по сделкам купли-продажи недвижимости. Сохранены еще более низкие процентные ставки для сделок между близкими родственниками и супругами. Да и при продаже посторонним тарифы невелики, в несколько раз ниже аналогичных тарифов сомнительных риелторов. Это делает нотариальные услуги более доступными, позволяет нашим гражданам не задумываться об экономии на самом дорогом — гарантиях чистоты и надежности сделки с недвижимостью, так как нотариус — единственный на рынке оформления недвижимости специалист, несущий полную ответственность за свои действия, его деятельность надежно застрахована».

От нотариуса Вера Борисовна вышла с абсолютной легкостью на душе. Первым делом позвонила Тае. Хотела сказать спасибо. Ведь именно благодаря совету подруги она взяла паузу, которая оказалась судьбоносной. В небольшой промежуток времени все уладилось само собой. Небольшой перерыв и сил добавил, и от лишних трат уберег. И от рисков, связанных со сделками, избавил. Их с Дениской «квартирные дела» теперь в надежных руках. А деньги копить Вера Борисовна теперь будет неспешно. И потратит их не на дорогие и, как оказалось, ненужные ей услуги риелторов, а на долгий летний отдых. Раз думать о сделке с квартирой теперь будет нотариус, Вера Борисовна с чистой совестью может заняться организацией летних каникул. Дениска увидел по телевизору «Ласточкино гнездо» и загорелся. Решено. На летние каникулы — в Крым!

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!

КВАРТИРУ ЗАБРАЛИ ЗА ЧАЙНИК: ВСЕ ВОЗМОЖНО, ПОКА ЕСТЬ ДОГОВОР В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ!

В этой статье мы расскажем о том, как «маленький» кредит может привести к большой трагедии. Жители Москвы и Подмосковья лишились своих квартир, подписав с мошенниками договор в простой письменной форме.

«Финансовая пропасть — самая глубокая из всех пропастей, в нее можно падать всю жизнь», — говорил Остап Бендер. В наши дни в финансовую пропасть люди зачастую загоняют себя сами. А падать в нее можно действительно всю жизнь. Поспособствуют затажному падению микрокредитные организации, которые с подкупающей легкостью выдают населению займы. «Миллион за 15 минут!», «Нужен только паспорт!», «Всего 1% в день!» — гласят рекламные слоганы, купившись на которые доверчивые граждане охотно берут в долг у «щедрых» организаций и летят в финансовую пропасть, выбраться из которой без потерь почти невозможно. Потому что заманчивый 1% в день — это 365% годовых. А условия, на которых «щедрая» организация предложит закрыть кредит, не понравятся ни одному здраво-

лось, но вот даже хлеба купить было уже не на что. И тогда снова помощь предложила та самая кредитная организация. Учтивые сотрудники компании — видимо, с желанием срочно причинить Валерии Ерастовой финансовое добро — предложили опять одолжить денег. На сей раз под залог недвижимости. Пенсионерка снова в долговую яму лезть отказалась, но сотрудники отказ не восприняли и заявили к Валерии Николаевне прямо домой. И зачем-то прихватили вместо кредитного договора договор купли-продажи квартиры. Тут пенсионерку посетили сомнения: какая же купля-продажа, если речь шла о деньгах под залог недвижимости? Валерия Ерастова заявила, что никакой договор без нотариуса подписывать не будет. Перспектива участия в сделке нотариуса сотрудников компании напугала: еще бы, с ним не схитришь. Они были категорически против нотариального удостоверения. Ведь нотариус не удостоверит договор, если не будет уверен в том, что человек заключает его по своей воле. Если у нотариуса возникают подозрения в незаконности действий обратившихся к нему за удостоверением договора граждан, он досконально проверит все документы. А если нотариус будет подозревать, что на человека оказывают давление, он может провести с ним личную беседу без посторонних. Нередко именно во время таких бесед пришедшие под давлением люди рассказывают об истинных причинах своего желания продать или подарить, например, недвижимость. Конечно, в таком случае нотариус не допустит нарушения прав и законных интересов гражданина и привлечет правоохранительные органы.

Представители кредитной организации придерживаться закона не собирались вообще. У пенсионерки похитили правоустанавливающие документы на квартиру и отобрали мобильный телефон. Несколько дней женщину держали в заложниках в ее же квартире. Позвать на помощь Ерастова не имела никакой возможности, потому что ей угрожали, в красках описывая, как именно будут с ней расправляться. В итоге женщину принудили поставить подпись на договоре в простой письменной форме. Квартиру продали, а саму Валерию Николаевну просто выгнали из дома.

Теперь Валерия Ерастова и ее сын ищут правды в суде. Агент по недвижимости, которая сопровождала сделку, дает абсолютно противоречивые показания. То она видела момент передачи денег и подтверждала, что пенсионерке их передали. То не видела, потому что их закладывали в ячейку банка. Экспертиза договора показала, что подпись Валерии Николаевны на нем вы-

полнена в необычных условиях, под давлением третьих лиц.

На Ксению Кисурину, еще одну пострадавшую, никто не давил. Ей просто подсунили договор купли-продажи вместо договора займа, когда она пришла за кредитом. Мошенники воспользовались тем, что женщина страдает психическими заболеваниями и, несмотря на то что преступники заставляли ее проговаривать строки из договора, не понимала смысла своих действий. В итоге Ксения «продала» двухкомнатную квартиру в Москве за 600 000 рублей. Мошенники записали процедуру подписания договора на видео — вероятно, чтобы доказать, что женщина понимала, что делает. Однако эксперты считают, что это видео может сослужить им плохую службу. Журналисты говорят, что из всех пострадавших от действий аферистов у Ксении пока самые ощутимые шансы на успешное разрешение судебного спора. А ведь опять же, подобная ситуация в конторе нотариуса невозможна. Потому что он проверяет дееспособность пришедшего к нему гражданина.

Доверчивые граждане охотно берут в долг у «щедрых» организаций и летят в финансовую пропасть, выбраться из которой без потерь почти невозможно. Потому что заманчивый 1% в день — это 365% годовых

мыслящему человеку. Да и методы, без сомнения, смутят многих.

Жительница Подмосковья Валерия Ерастова на себе испытала «удобство» мгновенного займа и в полной мере ощутила все «прелести» последствий обращения в микрокредитную организацию. Пенсионерка лишилась двухуровневой пятикомнатной квартиры. Ее новыми хозяевами стали кредитные мошенники. Все началось с микрозайма под те самые 365% годовых, который пенсионерка взяла, чтобы купить мелкую бытовую технику. Погасить кредит оказалось не так просто, как пророчила реклама. Для того чтобы погасить первый кредит, потребовалось взять второй. Несмотря на то что пенсионерка старательно вносила платежи, причем довольно крупные — 45, 70, 90 тысяч рублей, долг благодаря драконовскому проценту рос катастрофическими темпами. Чтобы расплатиться с долгами, Валерия Николаевна продала все ценные вещи. Закрывать кредитную дыру ей уда-

Поспешность и неосмотрительность в попытках быстро решить финансовые проблемы часто приводят к трагедиям. Лучше всего — обратитесь к нотариусу

Москвичка Мария тоже оказалась на улице. И виной тому тоже кредитное мошенничество и странным образом возникший договор купли-продажи. Еще одна обязательная составляющая вот таких печальных историй — невнимательность и отсутствие элементарной правовой грамотности.

Поспешность и неосмотрительность в попытках быстро решить финансовые проблемы часто приводят к трагедиям. Чтобы не попасться на удочку мошенников и не оказаться на дне долговой ямы или на улице, будьте внимательны. Не пожалейте времени для того, чтобы внимательно прочитать договор и разобраться во всех его условиях. Если кредитная организация не дает вам такой возможности — разворачивайтесь и уходите. Честным компаниям нечего скрывать. Если у вас нет юридического образования — доверьте проверку договора специалисту. Лучше всего — обратитесь к нотариусу. Ведь ни одна из рассказанных историй не была бы возможна, если бы в деле присутствовал нотариус.

