№ 3 (63) 2017 | НОТАРИАТ.РФ

ПРАВО КАЖДОГО

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

СПЕШИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОДУМАТЬ: НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ О ТОМ, ЧТО ВОВРЕМЯ ВЗЯТАЯ ПАУЗА МОЖЕТ СТАТЬ СПАСИТЕЛЬНОЙ

А обратно — никак

— Прости, что я так рано, но мне очень нужно посоветоваться… Что такое обратный выкуп? Как же Олег радовался потом, что не наворчал спросонья, а все-таки выслушал товарища, который разбудил его, отсыпающегося после суток.
С Денисом они когда-то вместе работали, и тот всегда казался очень ответственным и разумным человеком, грамотным и предусмотрительным. Тем удивительнее Олегу было узнать, в какую неприятную историю Денис вляпался.

Стр. 6–7

ТЕМА НОМЕРА | ВОЗМЕЗДНАЯ ЗАБОТА: НАСЛЕДСТВО, КОТОРОЕ НУЖНО ЗАСЛУЖИТЬ

Тема договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением является одной из самых неоднозначных, когда речь заходит о том, как стать обладателем недвижимости или как распорядиться имеющейся квартирой.
Для молодых людей заключение договора ренты или пожизненного содержания с иждивением с одиноким пожилым человеком — способ в будущем стать обладателем квадратных метров, не влезая в ипотеку. Для пожилых людей такое соглашение является возможностью сделать свою старость более обеспеченной, а для некоторых — еще и возможностью защитить нажитое недвижимое имущество от посягательств недостойных наследников. Так почему же сделка, которая является выгодной для обеих сторон, вызывает такие неоднозначные эмоции у людей?

Маргарита Кондратьева из Усолья переехала в Москву 10 лет назад. Все это время жила в съемной квартире. Ипотеку одинокой девушке, помогающей пожилым родителям, потянуть было не под силу. Два года назад Маргарите позвонила Лидия Ивановна. Одинокая пожилая женщина оказалась дальней родственницей Риты. Сын и муж пенсионерки умерли, помощи отчаянно не хватало. Лидия Ивановна сама предложила Маргарите заключение договора ренты или пожизненного содержания с иждивением. С посторонними людьми связываться боязно, а тут — какая-никакая родня.
Договоры ренты юристы называют одними из сложнейших: очень уж много нюансов в них необходимо учесть. Составить такой договор грамотно поможет нотариус. Кстати, договоры ренты подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Пожилым людям важно знать: если кто-то предлагает заключить такой договор в простой письменной форме, стоит насторожиться — скорее всего, под видом договора ренты мошенники подсунут договор дарения либо купли-продажи. Чтобы не попасть в ловушку преступников, нужно своевременно обратиться за консультацией к нотариусу.

Стр. 3

Юридический совет

ОБЯЗАН ЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ВКЛЮЧАТЬ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ДЕТЕЙ В ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ?

ИМЕЕТ ЛИ ПРАВО ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НЕ ВКЛЮЧАТЬ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ДЕТЕЙ В ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ?

Стр. 2

ГАРАНТ®
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Тема номера

ВОЗМЕЗДНАЯ ЗАБОТА: НАСЛЕДСТВО, КОТОРОЕ НУЖНО ЗАСЛУЖИТЬ

Стр. 3

Непридуманные истории

СПЕШИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОДУМАТЬ: НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ О ТОМ, ЧТО ВОВРЕМЯ ВЗЯТАЯ ПАУЗА МОЖЕТ СТАТЬ СПАСИТЕЛЬНОЙ

Стр. 6–7

Осторожно, мошенники!

НЕВОЗВРАТНЫЕ КРЕДИТЫ: НОТАРИУС ПОМОЖЕТ НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ КРЕДИТНЫХ МАХИНАЦИЙ

Стр. 8

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Гражданка Российской Федерации изъявила желание приватизировать квартиру, предоставленную ей по договору социального найма как сироте, без включения мужа и несовершеннолетних детей, проживающих и зарегистрированных по иному адресу. В договоре социального найма прописан муж как член семьи. Муж дает согласие на приватизацию квартиры без его участия. На момент подачи заявления на приватизацию у гражданки имеется четверо несовершеннолетних детей, которые зарегистрированы, проживают и имеют в долевой собственности иное жилое помещение, приобретенное по договору купли-продажи.

Обязан ли орган местного самоуправления включать несовершеннолетних детей в договор приватизации помещений в данной ситуации?

Имеет ли право орган местного самоуправления не включать несовершеннолетних детей в договор приватизации?

Согласно статье 1 Закона РСФСР от 4.07.1991 № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон № 1541-I) приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона № 1541-I граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Иными словами, приватизация жилого помещения законна, если в ней участвуют все проживающие в жилом помещении лица либо между всеми ними достигнуто соглашение о передаче жилья в собственность только одному или нескольким из них.

Как понятно из вопроса, гражданке РФ предоставлена квартира по договору социального найма, которую она желает приватизировать. В договоре социального найма также указан ее муж как член семьи, который согласен на приватизацию без своего участия. Кроме того, на момент подачи заявления на приватизацию у гражданки имеется четверо несовершеннолетних детей, которые зарегистрированы и проживают в ином жилом помещении, принадлежащем им на праве долевой собственности, а именно в жилом доме, приобретенном по договору купли-продажи.

Что касается обязанности органов местного самоуправления включать несовершеннолетних детей в договор приватизации, то по данному вопросу существует две позиции.

1. Как следует из части 2 статьи 7 Закона № 1541-I, в договор передачи жилого помещения в собственность включаются как несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, так и несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Отметим, что в силу пункта 2 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов. При этом родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей (п. 1 ст. 61 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)). При раздельном проживании родителей место жительства детей устанавливается соглашением родителей (п. 3 ст. 65 СК РФ).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что несовершеннолетние дети приобретают право на ту жилую площадь, которая определяется им в качестве места жительства соглашением родителей.

По общему правилу право пользования жилым помещением возникает у лица с момента его вселения в это жилое помещение. Как следует из части 1 статьи 70 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), на вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия остальных членов семьи нанимателя и согласия наймодателя не требуется.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в пункте 27 постановления от 2.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя согласно части 2 статьи 70 ЖК РФ влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

Как следует из вопроса, в приватизируемую квартиру дети не вселялись, совместно с нанимателем (своей матерью) там не проживали, в договор социального найма не включались. Соответственно, на основании приведенного выше толкования норм ЖК РФ и ГК РФ дети не приобрели право пользования данным жилым помещением, то есть права на приватизацию они не имеют, а значит, орган местного самоуправления не обязан включать их в договор приватизации.

2. Вместе с тем правоприменительная практика преследует цель максимальной защиты жилищных прав несовершеннолетних. Так, ряд судов признает наличие у ребенка права пользования жилым помещением, которым на законных основаниях пользуется один из его родителей, даже при условии, что несовершеннолетний никогда в данную квартиру не вселялся и в ней не проживал.

Из анализа приведенных выше норм (п. 2 ст. 20 ГК РФ и ч. 1 ст. 70 ЖК РФ) можно сделать вывод, что право ребенка пользоваться жилым помещением производно от права пользования его родителей и зависит от того, пользуется ли родитель жилым помещением или данное право утратил.

Если придерживаться данной позиции, следует прийти к выводу, что в рассматриваемой ситуации несовершеннолетние дети приобрели право пользования данным жилым помещением, производное от права пользования их матери, то есть лица, которому жилое помещение предоставлено на основании договора социального найма. Соответственно, они имеют право на участие в приватизации квартиры и орган местного самоуправления обязан включить их в договор приватизации. В этой связи смотрите, например, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 5.07.2013 по делу № 33-4181, постановление Президиума Ростовского областного суда от 8.12.2011 № 44г-148.

Поскольку в силу возраста несовершеннолетние, не достигшие возраста 14 лет, не вправе самостоятельно совершать сделки, связанные в том числе с распоряжением своим имуществом, сделки от их имени совершают их родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28 ГК РФ).

При этом опекун (родитель) не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие действия, влекущие уменьшение имущества подопечного (п. 2 ст. 37 ГК РФ).

Таким образом, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения органов опеки и попечительства (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”»). Поэтому в рассматриваемой ситуации отказ от участия в приватизации несовершеннолетних детей возможен только при предоставлении как самой гражданкой, так и ее супругом как законными представителями несовершеннолетних детей соответствующего разрешения органов опеки и попечительства.

В данном случае наиболее обоснованной нам представляется первая позиция, согласно которой несовершеннолетними не было приобретено право пользования спорной квартирой, поскольку они никогда туда не вселялись и там не проживали. Более того, в договоре социального найма, заключенном с гражданкой, есть запрет на вселение иных граждан, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, что полностью соответствует требованиям части 1 статьи 70 ЖК РФ. Поэтому полагаем, что право пользования приватизируемой квартирой несовершеннолетние дети, проживающие отдельно, не приобрели, а соответственно, в силу части 2 статьи 7 Закона № 1541-I не могут участвовать в приватизации.

Елена Парасоцкая

ГАРАНТ®
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ТЕМА НОМЕРА | ВОЗМЕЗДНАЯ ЗАБОТА: НАСЛЕДСТВО, КОТОРОЕ НУЖНО ЗАСЛУЖИТЬ

1 ← Друзья и родные, с которыми Маргарита советовалась, поделились на два лагеря. Одни говорили, что это аморально и родственникам нужно помогать не за квартиру, а из чувства долга. Другие убеждали: это выигрышный лотерейный билет! Нужно соглашаться без раздумий! Маргарита согласилась, но не без раздумий. А подумать действительно есть о чем. Как минимум о том, что же выбрать: договор пожизненной ренты или договор пожизненного содержания с иждивением. Этот вопрос, безусловно, решают стороны договора вместе. Существует несколько видов договоров ренты: договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Рассматривать есть смысл последние два, так как договор постоянной ренты — явление крайне редкое.

Договор пожизненной ренты

При заключении договора пожизненной ренты одна сторона (получатель ренты) передает имущество, чаще всего недвижимость, другой стороне (плательщику ренты). Вторая сторона (плательщик ренты), в свою очередь, обязуется ежемесячно выплачивать оговоренную в договоре сумму. При заключении этого типа договора право получателя ренты на проживание в квартире НЕ сохраняется. Соответственно, если участники соглашения предполагают, что получатель ренты останется жить на своих квадратных метрах, то им стоит обязательно оговорить этот момент в беседе с нотариусом или рассмотреть вариант заключения другого договора — к примеру, пожизненного содержания с иждивением.
В этом случае получатель ренты может жить в переданной по ренте квартире. Без его согласия его невозможно выписать из квартиры и продать ее третьим лицам, кроме того, на жилье накладывается обременение, которое регистрируется в Росреестре.

Договор пожизненного содержания с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением предполагает постоянное материальное содержание в натуре. То есть плательщик ренты обеспечивает получателя ренты питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью. Перечень стороны договора определяют при его заключении. По желанию получателя ренты содержание можно полностью заменить денежными выплатами.

Еще одна пенсионерка, которая решила, что ей необходимо заключить договор пожизненного содержания с иждивением, — Галина Филатова. Галина Никитична не просто хотела сделать свою старость более обеспеченной. Родион, родной сын, пенсионерке не помогает, ведет маргинальный образ жизни, даже поднимал на пожилую женщину руку. Мать и сын давно в ссоре, Галина Никитична намерена лишить его наследства и передать все бывшей жене Родиона Ирине, которая о ней заботится. У Родиона есть инвалидность, и он может претендовать на обязательную долю в наследстве, а дарить квартиру Ирине при жизни Галина Филатова опасается. Поэтому и решила, что договор пожизненного содержания с иждивением — идеальный вариант. Пенсионерка имеет квартиру стоимостью 10 млн рублей. По договору, который они с Ириной заключили, на счет Галины Никитичны была единовременно перечислена сумма в 400 000 рублей, кроме того, ежемесячно она будет получать еще около 30 000 рублей. В договоре предельно подробно прописаны все условия, которые должна выполнять Ирина: уборка квартиры, приготовление обеда, покупка продуктов, оплата коммунальных услуг.

Договоры ренты подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Важно знать: если кто-то предлагает заключить такой договор в простой письменной форме, стоит насторожиться — скорее всего, под видом договора ренты мошенники подсунут договор дарения либо купли-продажи

В целом с точки зрения нагрузки для плательщика ренты более простым и удобным можно назвать договор пожизненной ренты. Согласно Гражданскому кодексу РФ размер регулярного перечисления не может быть меньше, чем прожиточный минимум в регионе, где проживает получатель ренты. Для Москвы сейчас это — применительно к пенсионерам — 10 695 рублей. Содержание же с иждивением требует по закону ежемесячных расходов не ниже чем на два таких минимума: без малого 21 400 рублей. Да и доказать неисполнение обязанностей по выплате денег проще, чем по обеспечению одеждой и питанием, если возникают проблемы с плательщиком ренты.
А ведь в зоне риска не только получатель ренты, но и плательщик. Встречаются настоящие старики-разбойники, которые ищут любой повод для расторжения договора. В случае с договором пожизненной ренты плательщик может упустить из виду увеличение размера прожиточного минимума в регионе и пару-тройку раз отправить своему контрагенту прежнюю сумму, но на 100 рублей меньше, чем вновь установленный порог. Получатель тут же пойдет в суд. И велик шанс, что суд вернет ему все права на квартиру, а плательщик останется ни с чем.
Еще более внимательными стоит быть тем, кто заключает договор пожизненного содержания с иждивением. Случается, что получатель ренты попросту капризничает: апельсины не те, пол вымыт плохо, суп был пересолен, а тон беседы — грубым. Цель — добиться расторжения договора. Нотариусы рассказывают, что иной раз им приходится в приватной беседе предупреждать потенциальных плательщиков ренты о том, что они, скажем, третьи, кто пытается стать обладателем «отсроченного» наследства. Но и здесь есть выход — на берегу оговорить, как будет подтверждаться факт исполнения обязанностей: расписка, специальный дневник, в котором будут указаны все выполненные условия получателя ренты. Некоторые продвинутые товарищи каждый визит к получателю ренты увековечивают с помощью селфи. Ну и конечно, важно сохранять все чеки от покупки лекарств, вещей, продуктов и т.д.
В целом, если обе стороны подходят к заключению соглашения вдумчиво и ответственно, договор получается выгодным обеим сторонам. Одни получают пусть возмездную, но заботу и материальную поддержку. Другие — реальный шанс обзавестись такой желанной недвижимостью.

Марина Кравченко

ВЫ СПРАШИВАЛИ | На вопрос отвечает нотариус…

Елена Образцова

Мой сын женился. Прописан в квартире, собственником которой не является. Имеет ли он право прописать своего ребенка в эту квартиру и, в случае прописки ребенка, какие последствия возможны для собственников в случае продажи квартиры?

Да, ваш сын имеет право прописать ребенка в квартиру, где он сам зарегистрирован. Это право закреплено в нормах законодательства, требующих, чтобы место проживания детей было там же, где зарегистрированы их родители. Таким образом, закон устанавливает, что взрослые обязаны регистрировать несовершеннолетних детей вместе с собой, тем самым защищая остальные права ребенка (на воспитание, жилище и уход). Даже если ваш сын не является собственником квартиры, это не препятствует регистрации ребенка. Согласие собственников или остальных зарегистрированных лиц не требуется. Таким образом, во-первых, ребенок имеет право на проживание со своими родителями. Во-вторых, мать и отец могут самостоятельно определять место проживания несовершеннолетнего. При единоличном выборе требуется согласие второго родителя. В-третьих, собственник может прекратить прописку только у лиц, вселенных в рамках временной регистрации. В-четвертых, рассмотрение споров по регистрации производится только судом. В процессе учитываются законный статус проживания родителей, права собственности. Решение не может ущемлять интересы ребенка, что существенно затягивает вероятное выселение. При продаже квартиры с прописанными несовершеннолетними детьми процесс осложняется необходимостью выписать их из продаваемого жилого помещения и прописать по другому адресу. Если несовершеннолетний не является собственником помещения либо доли в нем, но при этом зарегистрирован в данной квартире, разрешение на продажу от органов опеки не требуется. Выписывание несовершеннолетнего ребенка невозможно в «никуда», то есть у него обязана быть регистрация на постоянной основе. Существует несколько возможностей зарегистрировать детей в зависимости от их возраста:

• до 14 лет они могут проживать по тому же адресу, что и родители, опекуны или усыновители (на основании ч. 2 ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ);

• от 14 лет до совершеннолетия они имеют право проживать по другому адресу, например у близких родственников (бабушки, взрослых сестер или братьев, дяди и т.д.), а паспортный стол обязан оформить регистрацию по их фактическому месту проживания. Выписывание ребенка из квартиры чаще происходит в добровольном, чем в обязательном (иначе — судебном) порядке. Для добровольного снятия с учета детей до 14 лет необходимо только согласие их представителей (родителей или опекунов), а дети старше 14 лет составляют заявление от собственного лица. В некоторых случаях выписать ребенка из квартиры невозможно без судебного вмешательства. Однако следует помнить, что суд охраняет в первую очередь права детей, именно поэтому при определенных обстоятельствах снять их с регистрационного учета невозможно. Например, при раздельном проживании родителей либо их разводе за детьми закрепляется право пользования жильем, так как семейные отношения между детьми и родителями не прекращаются.

Татьяна Ништ

Прошу разъяснить мне следующую ситуацию. В 2002 году умер наследодатель, и я как наследник первой очереди вступила в право на наследство, о чем нотариусом был выдан документ, подтверждающий данное право. Я унаследовала автомобиль и недвижимое имущество. Однако в момент вступления в наследство по каким-то причинам было упущено наследование сбережений, которые на момент смерти наследодателя, возможно, хранились в банковских вкладах. Имею ли я право в настоящий момент оформить наследование на банковские вклады наследодателя и каким образом возможно это осуществить? В настоящее время я постоянно проживаю в г. Краснодаре Краснодарского края, а вступление в наследство оформлялось в г. Холмске Сахалинской области.

Принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось (п. 2 ст. 1152 ГК РФ). Это означает, что, приняв наследство, вы приняли не только те объекты, на которые оформили документы, но также и все остальное имущество, которое принадлежало умершему. Так как свидетельство о праве на наследство может быть выдано в любое время по истечении шести месяцев с момента смерти наследодателя, то вам необходимо обратиться к нотариусу, который вел наследственное дело, и попросить его сделать запросы в банки, в которых, как вы предполагаете, у умершего могли быть вклады. После получения положительных ответов из банков нотариус сможет выдать вам свидетельство о праве на наследство на денежные вклады. Если у вас нет возможности прийти лично к нотариусу за свидетельством о праве на наследство, то это может сделать ваш представитель по доверенности. Кроме того, свидетельство о праве на наследство может быть отправлено вам по почте при условии, что ваша подпись на заявлении о выдаче свидетельства о праве на наследство на денежные вклады, которое вы должны будете отправить нотариусу, ведущему наследственное дело, будет засвидетельствована нотариально, а также после предварительной оплаты вами работы нотариуса.

Нам с двоюродным братом по завещанию досталась однокомнатная квартира. Можно ли отказаться от своей доли наследства в его пользу, но при этом оформить юридически выплату моей доли?

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 1158 ГК РФ отказ от наследства с оговорками или под условием не допускается. Поэтому вы не можете отказаться от наследства при условии, что второй наследник выплатит вам стоимость вашей доли. Вариантом достижения нужного результата может быть оформление наследства обоими наследниками с последующей продажей одним из них своей доли второму.

Мария Терехова

Подскажите, пожалуйста, если завещание на наследство написано в 2000 году, а гражданин, написавший это завещание, умер в декабре 2016 года, то по какому ГК РФ должно происходить выделение долей наследникам: по ГК РФ, действовавшему до 2002 года, или по новому ГК РФ, который действует на сегодняшний день? И почему?

Поскольку наследство открывается со смертью гражданина, а смерть последовала в 2016 году, то состав наследников будет определяться законодательством, действовавшим на момент смерти, то есть частью третьей ГК РФ. При этом если у завещателя на момент его смерти есть обязательные наследники (то есть нетрудоспособные дети, супруг или родители), то они, несмотря на наличие завещания, имеют право унаследовать установленную законом долю в наследстве. Такая доля называется «обязательная», а наследники — «обязательными». Обяза-

тельная доля будет определяться в соответствии с ГК РФ, действовавшим на момент совершения завещания, поскольку именно эти нормы были разъяснены завещателю в момент совершения завещания и именно этих правовых последствий он ожидал. Так, до 1 марта 2002 года обязательная доля составляла не менее $^2/_3$ долей от той доли, на которую вправе был рассчитывать обязательный наследник при наследовании по закону (то есть при отсутствии завещания). С 1 марта 2002 года размер обязательной доли был уменьшен до $^1/_2$. В качестве примера предположим, что ваш завещатель составил завещание на жену, но у него к моменту его смерти была жива мама пенсионного возраста (старше 55 лет), а завещание было составлено, как вы указали, в 2000 году. В таком случае рассуждать следует таким образом: при отсутствии завещания у такого наследодателя было бы два наследника: жена и мать, которые унаследовали бы по $^1/_2$ доле каждая. Соответственно, при наличии завещания в пользу жены у матери завещателя возникает право на обязательную долю (поскольку она является нетрудоспособной по возрасту — старше 55 лет). В вашем случае расчет обязательной доли будет производиться следующим образом: $^2/_3$ доли от $^1/_2$ доли (доля, которую мать получила бы при наследовании по закону), то есть $^1/_3$ доля от наследственного имущества. А у наследника по завещанию в собственности будет $^2/_3$ доли наследственного имущества.

Галина Николаева

Подскажите, пожалуйста, правомерен ли отказ нотариуса от заверения подписи на банковской карточке организации физического лица, действующего по доверенности от юридического лица в простой форме (подписана генеральным директором)? Нотариус утверждает, что данное действие он совершит, только если доверенность от юридического лица будет нотариально заверена.

В силу пункта 4 статьи 185.1 ГК РФ доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами. Согласно письму Банка России «Обобщение практики применения Указания Банка России от 21 июля 2003 года № 1297-У “О порядке оформления карточки с образцами подписей и оттиска печати”» в поле «Подпись клиента» проставляется собственноручная подпись руководителя клиента — юридического лица (руководителя обособленного подразделения), который в соответствии с законом или учредительными документами (положением об обособленном подразделении) осуществляет руководство этим юридическим лицом (обособленным подразделением). Таким образом, проставление подписи на банковской карточке по доверенности противоречит нормам действующего законодательства. Отказ нотариуса правомерен.

Мы с мужем приобрели квартиру с помощью ипотечного кредита, который оформили на него за два месяца до оформления нашего брака. Не успели расписаться до сделки из-за очереди в загсе. Первый взнос на квартиру был внесен нами пополам, то есть по 550 000 рублей с каждой стороны. Он написал мне подробную расписку в том, что берет эти деньги у меня для оплаты квартиры. Живем в официальном браке три года и, естественно, тратим на ремонт и все расходы вместе. Сейчас стали часто ссориться. Как мне обезопасить себя в случае нашего развода, чтобы не остаться на улице и без своих денег? У меня есть дочь от первого брака, которая живет отдельно. У мужа детей нет, только родители и сестра.

В рамках требований статьи 256 ГК РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). В силу пункта 1 статьи 42 Семейного кодекса Российской Федерации брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Таким образом, для того чтобы исключить возможные судебные споры в будущем, целесообразно заключить с супругом брачный договор и определить принадлежащую вам долю в праве собственности на квартиру.

Анна Черненко

Могу ли я подарить комнату в коммуналке без ведома одариваемого? Если нет, то кому может достаться комната после смерти владельца?

Статья 572 ГК РФ указывает, что по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. В соответствии со статьей 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка). Это значит, что без ведома одаряемого заключить договор дарения вы не сможете. Вы можете составить, например, завещание. На основании статьи 1119 ГК РФ завещатель вправе по своему усмотрению завещать имущество любым лицам, любым образом определить доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не указывая причин такого лишения, а в случаях, предусмотренных ГК РФ, включить в завещание иные распоряжения. Завещатель не обязан сообщать кому-либо о содержании, совершении, об изменении или отмене завещания. Завещание — это распоряжение на случай смерти, это односторонняя сделка, которая создает права и обязанности после открытия наследства. Соответственно, имущество перейдет в собственность наследнику, указанному в завещании, только после смерти. В случае смерти наследственное имущество будет наследоваться наследниками по закону. Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления. Всего существует семь очередей наследников. Если умерший составил завещание, то наследовать имущество будут наследники, указанные в завещании.

Каким образом осуществляется наследование доходов от предпринимательской деятельности (дивидендов от участия в обществе с ограниченной ответственностью)? Участник ООО умер, завещание отсутствует, решение о начислении дивидендов принято до момента смерти, но дивиденды не выплачивались.

Из вашего вопроса не ясно, о каких дивидендах идет речь. Если умер участник ООО, то в состав наследственного имущества входит доля участника в ООО. В соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» доли в уставном капитале общества переходят к наследникам граждан и к правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками общества, если иное не предусмотрено уставом общества с ограниченной ответственностью, но необходимо обратиться к нотариусу за оформлением наследственных прав. Уставом общества может быть предусмотрено, что переход доли в уставном капитале общества к наследникам и правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками общества, передача доли, принадлежавшей ликвидированному юридическому лицу, его учредителям (участникам), имеющим вещные права на его имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица, допускаются только с согласия остальных участников общества. Если согласие не получено, наследнику будет выплачена компенсация соразмерно его доле в уставном капитале ООО. За более подробной консультацией и оформлением указанного наследственного имущества обращайтесь в нотариальную контору по последнему месту жительства умершего.

советынотариуса.рф

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ

Спешить нельзя подумать: непридуманные истории о том, что вовремя взятая пауза может стать спасительной

1 ← Молодой человек решил открыть свое дело, часть денег взял в долг. Пришло время возвращать его, а возвращать нечего: так случилось, что поставщик взял деньги за товар и исчез; с этого и началось погружение Дениса в долговое болото. Сроки поджимали, Денису срочно нужны были деньги, с банками не сложилось, и он решил обращаться в частные конторы, предлагающие займы.

— Ты что, сдурел? — только и смог выдавить из себя Олег.

Нет, Денис не сдурел. Просто нервное напряжение и приближающийся срок выплаты долга не способствовали ясности мышления. Загнанные в угол нуждой люди часто теряют бдительность — слишком сильно голова забита другими мыслями. Денис понимал, что обращение в такого рода организацию рискованно, но вроде и процент заявили не драконовский, и деньги обещали быстро. Один момент смущал: деньги готовы были дать только под залог квартиры. Денис поразмыслил, побродил по просторам Интернета и понял, что так часто делают. Даже среди знакомых нашлись те, кто брал в долг под залог квартиры. Живы-здоровы, долг вернули, квартира при них. Денис перезвонил менеджеру компании, в которой готовы были одолжить нужную сумму, сказал, что условия его устраивают. На следующее утро назначили встречу, где планировалось подписать все бумаги. Менеджер перечислил список необходимых документов, рано утром Денис был в офисе. Документы были готовы к подписанию, Денис взял договор, чтобы ознакомиться с ним, приветливый менеджер предложил ему кофе. Потом печенье. Потом воды. Потом спросил о погоде. Денис пытался изучить бумаги, но его все время отвлекал оказавшийся дико болтливым менеджер. Когда в офисе зазвонил телефон и сотрудник компании отвлекся, Денис смог-таки хоть немного сосредоточиться на договоре и увидел, что договор займа — вовсе не договор займа. Денис понял, что для получения кредита ему предлагают подписать договор купли-продажи своей квартиры с возможностью обратного выкупа. На словах получалось, что, если он добросовестно выполнит все долговые обязательства, квартира незамедлительно вернется в его собственность. Вежливый менеджер, который закончил телефонный разговор, кивал:

При обращении в кредитную организацию нужно внимательно читать предлагаемые на подпись бумаги. Честный кредитор никогда не будет торопить клиента, даст возможность детально разобраться со всеми документами и уж точно не станет предлагать сомнительных схем с «обратным выкупом», а скорее всего, предложит заключить договор займа под залог недвижимости

— Да, все именно так! Это отличная схема, у нас сотни довольных клиентов!

— Это хорошо. Слушайте, а у вас тут курить можно?

— Нет, покурить — это на крыльце.

— Можно я на одну сигарету отойду, вернусь и все подпишем?

Денис положил договор на стол и вышел из кабинета. Похлопав себя по карманам, он извлек из куртки телефон. Сигарет у него не было, что логично для некурящего астматика. Просто ему нужна была еще минутка-другая на размышления. Денис набрал номер Олега, хотя понимал, что половина девятого утра субботы — не лучшее время для звонка. Вопреки ожиданиям Олег послал Дениса не туда, куда мог бы, а… к нотариусу.

Илья Радченко, нотариус: «Если при получении кредита возникла ситуация, при которой от гражданина требуется, чтобы он передал свою квартиру в собственность, необходимо обязательно обратиться к нотариусу, хотя бы просто за консультацией».

Анна Ляшенко, нотариус: «Нотариус в первую очередь является гарантом, который действует от имени государства. Любой вопрос, который задает клиент на консультации, — это жизнь человека, порой его судьба. Поэтому, руководствуясь законом, честью, совестью, нотариус старается максимально полно изложить все нормы законодательства, чтобы каждое принятое решение было верным. Любой человек, обратившийся к нотариусу, получит полную достоверную консультацию и сможет принять решение в отношении своего движимого или недвижимого имущества».

Эксперты предупреждают: ключевая опасность подобных схем состоит в том, что договор купли-продажи, вне зависимости от наличия в нем условия про обратный выкуп, подразумевает моментальный переход права собственности от продавца к покупателю. Получается, что кредитор на законных основаниях может тут же продать полученную от заемщика квартиру, а после этого исчезнуть. Даже если должник исполнит свои обязательства, шансы вернуть назад квартиру минимальны. Как правило, пока заемщик выплачивает кредит, квартира перепродается несколько раз. Гражданин, который оказался владельцем квартиры на момент подачи иска в суд, вряд ли будет осведомлен о договоренностях истца с некой кредитной организацией. Таким образом, он будет признан добросовестным покупателем и полноправным владельцем недвижимости. Кстати, даже в ситуации, когда к суду удается привлечь непосредственно кредитора, с которым заключался договор купли-продажи, максимум, что получит истец, — это сумму кредита, который он когда-то брал под залог квартиры. Естественно, она окажется в разы меньше реальной стоимости недвижимости.

При обращении в кредитную организацию нужно внимательно читать предлагаемые на подпись бумаги. Честный кредитор никогда не будет торопить клиента, даст возможность детально разобраться со всеми документами и уж точно не станет предлагать сомнительных схем с «обратным выкупом», а скорее всего, предложит заключить договор займа под залог недвижимости.

Для максимальной гарантии защиты своих прав лучше удостоверить этот договор у нотариуса. Нотариус обязательно проверит все документы, а также волю и волеизъявление сторон, убедится в том, что кредитор и заемщик отдают отчет в своих действиях. После составления документа нотариус подробно разъяснит, какие юридические последствия повлекут за собой те или иные условия соглашения. И только после этого договор займа будет подписан сторонами и удостоверен нотариусом. Далее кредитор вместе с заемщиком должен обратиться в органы регистрации, где на недвижимость, фигурирующую в договоре займа, накладывается обременение. Информация об этом является публичной. Должник не теряет права собственности, но при этом не сможет совершить каких-либо действий по отчуждению квартиры. Как только заемщик погасит кредит, обременение будет снято. Именно такой порядок оформления кредита обеспечивает защиту прав как заемщика, так и кредитной организации.

Для максимальной гарантии защиты своих прав лучше удостоверить этот договор у нотариуса. Нотариус обязательно проверит все бумаги, а также волю и волеизъявление сторон, убедится в том, что кредитор и заемщик отдают отчет в своих действиях. После составления документа нотариус подробно разъяснит, какие юридические последствия повлекут за собой те или иные условия соглашения

Денису повезло: он вовремя удержался от опрометчивых действий. Пауза всего в несколько минут и один телефонный звонок помогли ему не совершить серьезную ошибку. Спешка бывает очень опасной; люди, испытывающие срочную потребность в деньгах, часто становятся легкой добычей мошенников. А ведь в подавляющем большинстве случаев небольшая пауза, взятая на раздумье, может уберечь нас от большой беды. Главное — распорядиться этой паузой верно: например, получить консультацию самого доступного для всех нас юриста — нотариуса.

Даже бабушки знают…

— О, а ты чего не выходишь? Опоздаешь же!

Вера вышла из ванной и увидела Диму, который стоял у двери полностью одетый, с портфелем в руке и смотрел в глазок.

— Тшшшш! Я жду, когда эта старая шпионка уйдет. А то пристанет опять, не отвяжешься.

— А, там баба Тая… Понятно.

С самого первого дня, как Вера и Дима переехали в новую квартиру, баба Тая стала их настоящим кошмаром. Такого неистового интереса, как эта бодрая старушка к ним, не питают даже папарацци к жизни звезд шоу-бизнеса. Баба Тая совала свой нос всюду: за время подъема в лифте она успевала просканировать содержимое пакета из супермаркета, составить представление о стоимости продуктов и сообщить о том, что средства потрачены нерационально, а вот этот вот кефир эксперты одной из программ вообще назвали биологическим оружием. Баба Тая знала все и обо всех в доме: кто на ком женился, кто

с кем развелся, у кого дети избалованные, у кого муж пьет, кто сколько зарабатывает и сколько тратит, кто куда ездит отдыхать. Она обладала удивительным даром: от нее невозможно было отвертеться. Зажатая в угол лифтовой кабины жертва невольно вываливала все, что хотела узнать любопытная бабуля.

— Она точно владеет гипнозом! — возмущался Дима, когда в очередной раз помимо собственной воли рассказал ей что-то, чего рассказывать не собирался.

Получив ответы на свои вопросы, баба Тая непременно бросалась спасать человека, если ей казалось, что он в этом нуждается. Так, после того как она узрела в машине Димы бардак, он обнаружил под дворником визитку службы психологической помощи и записку: «Хаос внутри нас порождает хаос вокруг нас». Когда Вера перед приездом гостей возвращалась из магазина и в пакете отчетливо звякнули бутылки, в почтовом ящике ребят появилась книжка «Женский алкоголизм: принять меры, чтобы выжить». После этого Дима психанул и решил проучить бабу Таю: он оставил в машине книгу об оккультизме и жертвоприношениях. Вечером, когда в дверь позвонил участковый, Дима понял, что шутку баба Тая не оценила. С тех пор Дима старался избегать любых встреч с соседкой, чтобы оградить ее от любой информации о себе и своей семье. В принципе, у него почти получалось, однако немного мешали тонкие стены и смежные балконы. Вера называла Диму параноиком, но он готов был клясться, что, когда они разговаривают на кухне, баба Тая подслушивает их.

— Вроде ушла. Еще пять минут, и я опоздал бы капитально. — Дима глядел на часы.

— Дим, иди уже, ну смешно же — здоровый мужик боится маленькую бабульку. Ну она же с виду одуванчик.

— Ведьма она, а не одуванчик!

— Да ладно, меня она веселит. Ты машину-то когда смотреть будешь?

— После работы сегодня. Если понравится — сразу возьмем. Там жутко выгодное предложение, упустить такое — грех.

— Можно я с тобой?

— Нужно. Тем более ехать никуда не надо. Продавец тут недалеко будет по делам, сам заедет.

Дима выбежал из квартиры, вызвал лифт и увидел в кабине бабу Таю. Фирменный гипноз старушки снова сработал. Дима сам не помнил, как и зачем рассказал ей все: и о том, что опаздывает, и о том, что на носу покупка машины, и о том, как им повезло — предложение жутко выгодное! Уже подъезжая к офису, он в очередной раз отругал себя за то, что в обществе этой милой с виду старушки превращается в неуправляемого болтуна… Нет, она определенно ведьма! Иного объяснения нет!

— Вера, ты дома уже? Я выезжаю, через часик буду, готовься машину смотреть. Я деньги снял на всякий случай, чувствую, что сегодня будем покупку отмечать.

Баба Тая пристально наблюдала за стоящими на улице у подъезда Верой, Димой и продавцом машины — Аркадием. Вера и Дима были заняты разглядыванием машины, а хозяин машины как-то нервно озирался по сторонам, поглядывал на часы.

— А оригинала ПТС нет? — Дима задумчиво кивнул на лежащие на капоте документы.

— Да жена постирала его вместе с джинсами, расклеился… В общем, сначала выговор от жены за то, что в кармане таскал, получил, потом вот дубликат…

— Она чудесная, конечно, очень аккуратная, но надо же, наверное, на СТО куда-то заехать, детально посмотреть… Да, Дим?

— Угу…

— В этом плане все пучком! Подвеску я недавно перебрал, свечи, воздушные и салонные фильтры поменяны, тормозные диски, колодки — все новое! У меня и акт из сервиса с собой, хотите покажу? — Аркадий с готовностью открыл бардачок, вытащил кипу бумаг и протянул их Вере с Димой.

— О, это здорово. — Дима перебирал бумаги. — И правда все пучком.

— Ну что, берете? У меня еще желающие посмотреть машину есть…

Вера и Дима не успели ответить на вопрос: из-за угла неожиданно вынырнула вечно сующая везде нос баба Тая.

— Минуточку!!!

Маленькая, но бойкая баба Тая буквально протиснулась между Аркадием и ребятами и, грозно прищурившись, спросила его, а не в кредит ли куплена машина… Потом повернулась к Диме с Верой: а вы знаете, что половина всех машин — кредитные, а жулики всякие потом их продают наивным гражданам? В общем, баба Тая выдала все то, что видела по телевизору: о том, сколько людей страдает от жуликов и проходимцев, о том, как халатно подходят к выбору, о том, что бессовестные продавцы скрывают информацию о кредитах, а наивные покупатели теряют деньги. А дальше начался хаос: Аркадий начал словесно отбиваться от бабы Таи, Дима вступился за Аркадия, Вера — за бабу Таю… И, наверное, дошло бы до драки, потому что старушка уже грозно трясла в воздухе клюкой, если бы Вера громким голосом не скомандовала:

Сегодня от покупки проблемного автомобиля защититься просто. Федеральной нотариальной палатой был создан реестр уведомлений о залоге движимого имущества. Он является крупнейшей базой, где хранится информация об объектах, обремененных долгами

— Баба Тая, успокойтесь, пока давление не подскочило! Аркадий, прекратите оскорблять пожилую женщину!

— Она меня жуликом назвала, карга старая!

— А ты докажи, что ты не жулик!

— И правда, Аркадий, ну чего вам стоит! Давайте сейчас все проверим, баба Тая увидит, что подвоха нет, и извинится, да, баб Тая?

— Извинюсь, как же!

— Что вы там говорили? Куда и какие данные вводить?

— В реестр! В Интернете! Ну вы чего, молодежь, телевизора не смотрите? Ну даже бабушки знают!

После этих слов Аркадий резко отодвинул преграждавшую ему путь к машине старушку, на ходу вырвав из рук Димы документы.

— Да иди ты, вешалка старая!

Илья Радченко, нотариус: «Кредитные автомобили достаточно часто встречаются на рынке. Если у гражданина нет совести, то, пользуясь тем, что залог никак не учитывался, никто его не видел, он может попытаться продать эту машину».

Еще несколько лет назад процветал очень коварный вид автомобильного мошенничества. Аферисты брали машину в кредит, часто на подставных людей, которые и не знали, что становятся одним из звеньев преступной цепочки, или знали, но, получив некоторую сумму за свои услуги, предпочитали забыть об этом. Далее автомобиль перепродавался несколько раз фиктивно, а после продавался уже реально — обычному человеку, который и не догадывался о том, что покупка имеет темную историю. Не догадывался новый хозяин об этом ровно до тех пор, пока банк не сообщал ему о том, что кредит давно не выплачивается, накопилась приличная просрочка, а машина будет изъята в счет долга. В такой ситуации у пострадавшего было два выхода: платить по чужим долгам или расставаться с автомобилем.

Сегодня от покупки проблемного автомобиля защититься просто. Федеральной нотариальной палатой был создан реестр уведомлений о залоге движимого имущества. Он является крупнейшей базой, где хранится информация об объектах, обремененных долгами.

Громко хлопнув водительской дверью, разозленный Аркадий ударил по педали газа и уехал…

Позднее, сидя за чашкой чая, Дима, Вера и баба Тая обсуждали общее вечернее приключение. Дима успел сфотографировать документы, и проверка показала, что машина была с подвохом. Любопытство энергичной и решительной старушки уберегло Диму и Веру от покупки большой проблемы за свои же деньги.

Илья Радченко: «Если вы собираетесь купить автомобиль, особенно на вторичном рынке, надо зайти на специальный сайт, который доступен в сети Интернет, ввести идентификационный номер машины — VIN — и посмотреть, нет ли какого-нибудь залога в отношении этой машины. Хотя я бы все-таки рекомендовал на всякий случай “пробивать” и салонные машины в этом реестре, по крайней мере, на вторичном рынке обязательно это нужно сделать».

Вбив в реестре VIN автомобиля, вы сможете увидеть информацию о том, в залоге автомобиль или нет. И даже если по каким-то причинам сведений о залоге автомобиля, на самом деле купленного в кредит, там не оказалось (например, банк не предоставил их либо предоставил с опозданием), это не беда. Согласно закону если на момент приобретения покупатель не мог найти в реестре сведений о том, что имущество (автомобиль) было заложено, то он освобождается от обязательств — убытки понесет банк, который не внес в реестр сведения вовремя. Чтобы иметь «железные» доказательства, не потерять машину и не выплачивать чужие долги в случае, если авто все же окажется в залоге у банка, нужно просто получить у нотариуса выписку из реестра на конкретную дату и время о том, что такой-то автомобиль не находится в залоге. Тогда, даже если возникнет спорная ситуация, банк уже не сможет обязать вас платить чужой кредит. И машина тоже останется вашей. Услуга эта недорогая — 40 рублей за каждую страницу выписки, плюс техническая работа, то есть сумма составит около 200–300 рублей.

Марина Кравченко

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!

НЕВОЗВРАТНЫЕ КРЕДИТЫ: НОТАРИУС ПОМОЖЕТ НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ КРЕДИТНЫХ МАХИНАЦИЙ

На рынке недвижимости появился новый вид мошенничества, который все больше набирает обороты, — лишение граждан недвижимости через потребительские кредиты. Фигурантами схемы выступают микрофинансовые организации, которые работают нелегально. Хотя бывают исключения, когда юридические лица имеют соответствующую лицензию Центробанка.

Схема обмана достаточно проста. Все начинается с того, что нуждающийся в срочном займе гражданин обращает внимание на привлекательные, по его мнению, условия кредита в таких организациях. В отличие от банков они не просят предъявления множества документов, подтверждающих платежеспособность, не предъявляют строгих требований по возрасту, рабочему стажу, кредитной истории заемщика. А видя рекламные объявления со ставкой в 1% (правда, в день), наивные граждане окончательно теряют голову от радости от такой находки и вместе с тем бдительность. Не может не радовать и скорость оформления кредита — все делается буквально за час.

Вот только в итоге заманчивые условия, настойчивые сотрудники организации, минимальное количество времени, которое дается для подписания всех бумаг, играют злую шутку с заемщиком. Среди кипы документов мимолетом проскальзывает договор купли-продажи недвижимости, который, к сожалению, клиент внимательно не читает и воспринимает как очередную формальность в рамках процедуры получения займа. Одной такой подписи достаточно, чтобы безвозвратно потерять свою жилплощадь. Мошенники долго не церемонятся и уже через несколько дней требуют освободить квартиру, которую человек продал за смешные деньги фактически по своей воле. По этой же причине шансы вернуть недвижимость через суд при таких обстоятельствах минимальны. Известны прецеденты, когда ответчики намеренно записывали процедуру оформления кабального займа на видео. Последующее предъявление такой записи в суде — эффективный способ доказать, что заемщик все делал осознанно и добровольно.

Набирает обороты и другой вариант «кредитного» мошенничества, реализуемый через оформление займа якобы под залог недвижимости. В этом случае человеку уже не пытаются подсунуть никаких бумаг, а честно рассказывают, что для получения кредита ему необходимо подписать договор купли-продажи своей квартиры с возможностью обратного выкупа. На словах получается, что, если заемщик добросовестно выполняет все долговые обязательства, квартира возвращается в его собственность. А на деле все выглядит иначе.

Ключевая опасность такой схемы в том, что договор купли-продажи, вне зависимости от наличия в нем условия про обратный выкуп, подразумевает моментальный переход права собственности от продавца к покупателю. Получается, что кредитор на законных основаниях может тут же продать полученную от заемщика квартиру и навсегда исчезнуть. Даже если гражданин исполнит все долговые обязательства, ему ничего не останется, кроме как судиться на предмет возврата квартиры с совершенно посторонним лицом — новоиспеченным владельцем недвижимости. Нужно понимать, что, пока заемщик выплачивает кредит, квартира может перепродаваться несколько раз. Гражданин, который оказался владельцем квартиры на момент подачи иска в суд, вряд ли будет осведомлен о договоренностях истца с некой кредитной организацией. Таким образом, он будет признан добросовестным покупателем и полноправным владельцем недвижимости. Кстати, даже в ситуации, когда к суду удается привлечь непосредственно кредитора, с которым заключался договор купли-продажи, максимум, что получит истец, — это сумму кредита, который он когда-то брал под залог квартиры. Естественно, она окажется в разы меньше реальной стоимости недвижимости.

От подобных преступных схем пострадали уже несколько десятков россиян. Случаи мошенничества выявлены в Москве, Подмосковье, Сочи, Смоленске, Свердловской области, Карелии и Хакасии. Растущую активность «кредитных» аферистов подтверждают и в правоохранительных органах: за этот год в подразделения полиции неоднократно обращались граждане, пострадавшие от таких злоумышленников. Только в июне 2017 года в управления МВД поступило четыре заявления такого рода.

В эфире радио «Вести FM» начальник юридического отдела Федеральной нотариальной палаты Александр Сагин также отметил опасность выдачи доверенности малознакомым людям и необходимость обращения к нотариусу именно для удостоверения самой сделки.

Эксперты отмечают, что эффективным инструментом борьбы с преступными схемами, жертвы которых теряют квартиры из-за банальной невнимательности и юридической неграмотности, могла бы стать обязательная нотариальная форма для всех сделок с недвижимостью. По закону перед удостоверением сделки нотариус тщательно изучает все документы, разъясняет сторонам правовые последствия подписываемого договора, проверяет осознанность действий участников сделки. При малейших подозрениях на отчуждение недвижимости под давлением нотариус проведет с собственником личную беседу для выяснения истинных причин, по которым он пошел на сделку. В случае подтверждения неправомерных действий участника сделки, фактов давления и шантажа нотариус незамедлительно обратится в правоохранительные органы. Кроме того, нотариус не удостоверит договор купли-продажи, где умышленно занижена стоимость объекта недвижимости. На такие сделки нередко идут люди, которые не планируют расставаться со своими квадратными метрами, а лишь хотят взять в долг прописанную в договоре сумму. Для них договор купли-продажи — простая формальность и доказательство честных намерений. При этом мало кто из таких авантюристов осознает юридический смысл своих действий и крайне высокий риск остаться без крыши над головой.

Пока соответствующие законодательные решения не приняты и мошенники беспрепятственно пользуются невнимательностью и низким уровнем правовой грамотности граждан, необходимо подходить к вопросу оформления займа максимально ответственно. При обращении в кредитную организацию нужно внимательно читать содержание предлагаемых на подпись бумаг. Честный кредитор никогда не будет торопить клиента, даст возможность детально разобраться со всеми документами.

Для максимальной гарантии защиты своих прав лучше удостоверить договор займа у нотариуса. Тем более если речь идет об оформлении займа под залог недвижимости. Нотариус обязательно проверит все бумаги, а также волю и волеизъявление сторон, убедится в том, что кредитор и заемщик отдают отчет в своих действиях.

ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» — информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно.
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФСС77-27420 от 16 февраля 2007 г.
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры
127006 Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4–5, тел.: (495) 981-4399;
e-mail: notarius79@bk.ru

Главный редактор: Елена Ефремова
Редактор номера: Алена Шепелевич
Верстка: Денис Зотов
Корректор: Мария Киранова
Отпечатано в ООО «Криэйженс»: 125040 Москва, ул. Скаковая, д. 5, стр. 4, тел./факс: (495) 406-05-00
Печать офсетная
Тираж: 25 000 экз. Заказ № ??????
© Фонд развития правовой культуры, «Право каждого», 2017