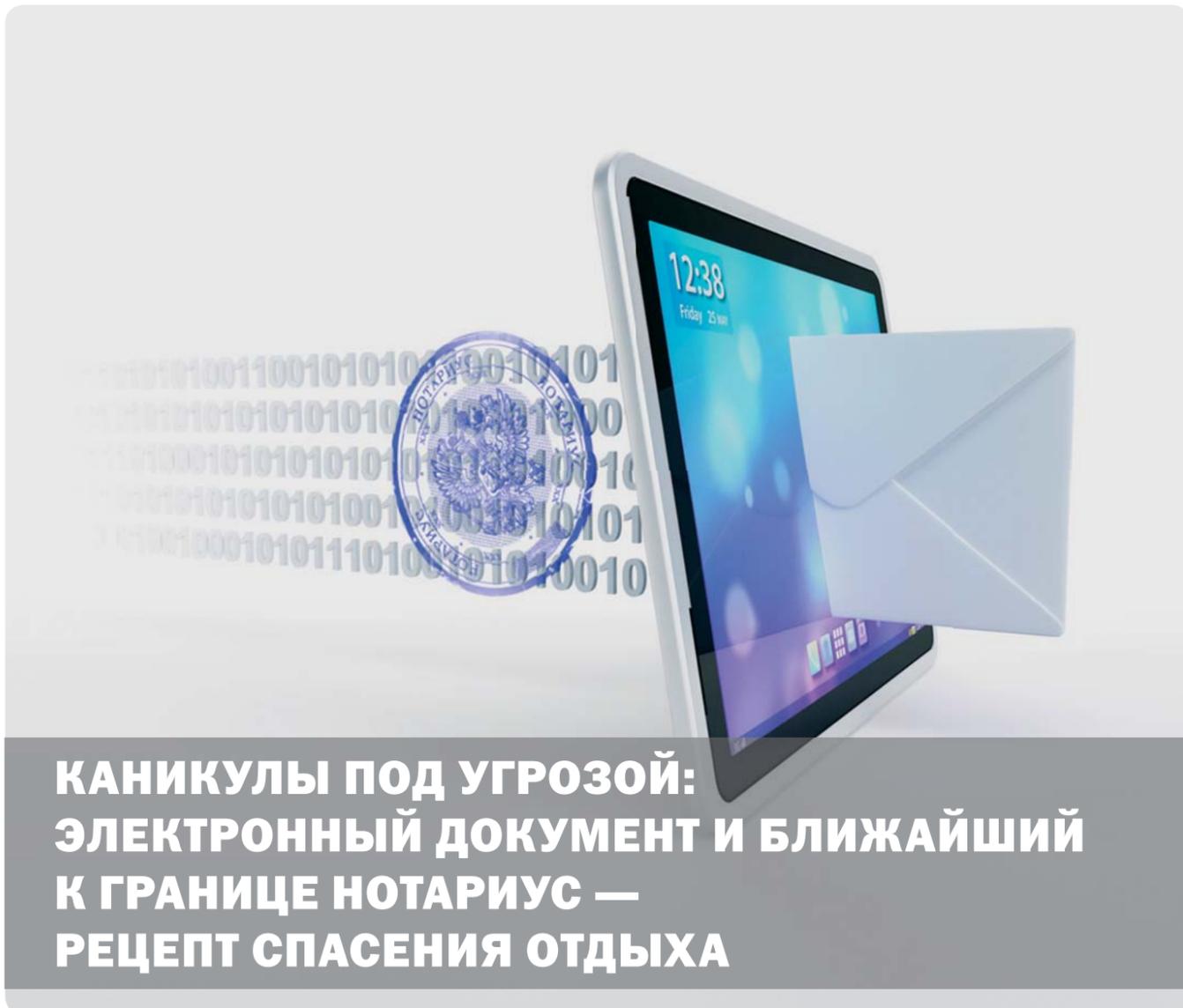


ПРАВО КАЖДОГО

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



КАНИКУЛЫ ПОД УГРОЗОЙ: ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ И БЛИЖАЙШИЙ К ГРАНИЦЕ НОТАРИУС — РЕЦЕПТ СПАСЕНИЯ ОТДЫХА

Лето и начало осени — традиционное время для путешествий, в том числе заграничных. Многие родители стараются устроить для своих детей именно отдых у моря, чтобы перед новым учебным годом ребенок восстановил силы и набрался здоровья. И для тех, кто сам по каким-то причинам не может сопровождать ребенка во время каникул, замечательным выходом является возможность отправить ребенка к морю в составе организованной группы, например в детский оздоровительный, языковой или спортивный лагерь. Стр. 3

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | МЕНЯ ЗАСТАВИЛИ ЗАХОТЕТЬ!

Порок воли

Нотариус Катерина Добродеева отпустила помощницу, у которой внезапно разболелся зуб, и осталась в конторе одна. Катерина Андреевна сверилась с записью: на сегодня еще одна запись. Пятница, время летнее, клиентов не так много, как обычно. Все в отпусках, на дачах. Нотариус вышла из своего кабинета и разбирала бумаги в приемной в ожидании посетителей. Они прибыли с опозданием: очень пожилой мужчина, женщина, судя по возрасту — его дочь, и молодой парень. — Добрый день! — Нотариус отложила бумаги. — Ой, здравствуйте! Успели. Там пробки такие, думали, не доедем. — Ничего страшного, проходите. Нотариус жестом пригласила посетителей в свой кабинет, подождала, пока все рассядутся, и сама вернулась за свой стол. — У меня в предварительной записи указано, что вы пришли проконсультироваться по поводу договора дарения. Все верно? — Да! Только мы не проконсультироваться. Мы сразу делать. Чего тянуть-то? Да? — Невысокая полная жен-

щина бросила выразительный взгляд сначала на молодого человека, потом на бабушку. — Прошу прощения, как я могу к вам обращаться? — Нотариус повернулась к женщине. — Ко мне? Тамара Михайловна. Это мой папа — Михаил Олегович. И сын — Дениска. — Тамара Михайловна, вы будете выступать дарителем? — Нет! Что вы! Дарственную папа собрался писать! На Дениску. Нотариус посмотрела на Михаила Олеговича, который молча сидел на кресле, дальше всех от ее стола, и откровенно разглядывал картину на стене. — Понятно. Тогда могу попросить вас, Михаил Олегович, остаться в кабинете, а вас, Тамара Михайловна, и вас, Денис, подождать немного в приемной? — Нет, он не может! — Тамара Михайловна вскинула брови. — Он слышит плоховато! — Ну ничего. Буду говорить громче. — Нотариус внимательно смотрела на старика. — Михаил Олегович, вы присаживайтесь поближе, пожалуйста. — Я останусь с папой! Он малограмотный у нас! Вдруг чего не поймет! Стр. 6–7

Юридический совет

КАКОВЫ ПОЛНОМОЧИЯ ПРАВЛЕНИЯ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ? КТО БУДЕТ ЯВЛЯТЬСЯ РУКОВОДИТЕЛЕМ ТСЖ? КТО ИМЕЕТ ПРАВО НАЗНАЧИТЬ НОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО В ТСЖ ВЗАМЕН ИМЕЮЩЕГОСЯ, КОТОРОМУ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ МОЖЕТ ПЕРЕДАТЬ КАК ЧАСТЬ, ТАК И ВСЕ СВОИ ПОЛНОМОЧИЯ?

Стр. 2



Тема номера

КАНИКУЛЫ ПОД УГРОЗОЙ: ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ И БЛИЖАЙШИЙ К ГРАНИЦЕ НОТАРИУС — РЕЦЕПТ СПАСЕНИЯ ОТДЫХА

Стр. 3

Непридуманные истории

МЕНЯ ЗАСТАВИЛИ ЗАХОТЕТЬ!

Стр. 6–7

Осторожно, мошенники!

КАК ПОБОРОТЬ ДОЛЕВУЮ БЕССОВЕСТНОСТЬ

Стр. 8



ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Несколько многоквартирных домов (МКД) управлялись товариществом собственников жилья (ТСЖ). На общем собрании собственников жилья был избран иной способ управления — управление управляющей компанией. ТСЖ не было ликвидировано, оно продолжает заниматься сбором задолженности и расчетами с контрагентами. Собственники МКД, в том числе и правление ТСЖ (включая председателя, являющегося председателем правления), утратили статус членов ТСЖ.

Каковы полномочия правления по принятию решений о деятельности ТСЖ? Кто будет являться руководителем ТСЖ? Кто имеет право назначить нового управляющего в ТСЖ взамен имеющегося, которому председатель может передать как часть, так и все свои полномочия?

Рассмотрев вопрос, специалисты пришли к следующему выводу:

в соответствии с действующим на территории Российской Федерации жилищным законодательством собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

К таким способам в настоящее время относятся непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ)).

Отметим, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Как следует из условий вопроса, несколько многоквартирных домов управлялись товариществом собственников жилья. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ).

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ). Кроме того, к компетенции общего собрания членов ТСЖ в ряде случаев относится и избрание председателя ТСЖ (п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

В рассматриваемой ситуации, поскольку собственники помещений в МКД избрали иной способ управления (управление управляющей организацией) и вышли из состава ТСЖ, собрать общее собрание членов товарищества для принятия каких-либо решений, например для избрания нового правления или избрания другого председателя, более не представляется возможным, поскольку ТСЖ прекратило свое существование де-факто.

Отметим, что, хотя закон не содержит прямого указания на необходимость ликвидации ТСЖ при прекращении его полномочий по управлению домом, в силу того, что многоквартирный дом может управляться только одним из установленных законом способов управления, избрание иного, отличного от ТСЖ способа управления влечет за собой необходимость ликвидации этого ТСЖ как юридического лица.

Кроме того, частью 2 статьи 141 ЖК РФ установлено, что в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья. В рассматриваемом случае, поскольку в связи с избранием нового способа управления все члены ТСЖ фактически вышли из его состава, собственники помещений в МКД должны принять решение о ликвидации товарищества де-юре, так как подобная ситуация полностью подпадает под действие части 2 статьи 141 ЖК РФ.

Ликвидация осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 141 ЖК РФ).

Тот факт, что в настоящее время МКД фактически управляется двумя способами (находится в сфере управления «управляющей компанией, но при этом в нем не ликвидировано ТСЖ), является грубым нарушением законодательства и может служить основанием для подачи жалобы в государственную жилищную инспекцию или в органы прокуратуры о проверке деятельности и товарищества собственников жилья, и управляющей организации, а также основанием для ликвидации ТСЖ в судебном порядке (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Коми от 5.09.2011 по делу № 33-4510/2011; постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 3.10.2011 № Ф03-4422/11 по делу № А73-2002/2011).

Мария Рижская
Елена Парасоцкая

В семье четверо детей. У всех детей в свидетельствах о рождении допущены ошибки в написании отчества (один и тот же отец). После смерти матери два наследника (совершеннолетние граждане) хотят вступить в наследство, для чего необходимо исправить ошибку в написании отчества. Нужно ли им перед обращением в суд сначала обратиться в загс, а если загс откажет им, то обратиться в суд, или можно сразу обратиться с заявлением в суд? Могут ли все четверо детей подать один иск или нужно каждому подавать отдельный иск?

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 47 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния» (далее — Закон № 143-ФЗ) рождение является актом гражданского состояния, подлежащим государственной регистрации в порядке, установленном Законом № 143-ФЗ.

В удостоверение факта государственной регистрации акта гражданского состояния выдается свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния (п. 1 ст. 8 Закона № 143-ФЗ).

Согласно статье 23 Закона № 143-ФЗ свидетельство о рождении содержит фамилию, имя, отчество, гражданство родителей (одного из родителей).

Пунктом 1 статьи 58 Закона № 143-ФЗ предусмотрено, что лицо, достигшее возраста 14 лет, вправе переменить свое имя, включающее в себя фамилию, собственно имя и (или) отчество. Перемена имени производится органом записи актов гражданского состояния (далее — ЗАГС) по месту жительства или по месту государственной регистрации рождения лица, желающего переменить фамилию, собственно имя и (или) отчество (п. 2 той же статьи).

В соответствии со статьей 59 Закона № 143-ФЗ для перемены имени (в том числе отчества) лицо, желающее переменить имя, подает в орган ЗАГС заявление о перемене имени (форма № 15, утвержденная

постановлением Правительства РФ от 31.10.1998 № 1274 (далее — Постановление № 1274)).

Однако, как понятно из вопроса, в рассматриваемом случае в отчестве детей, указанном в свидетельствах о рождении, допущена ошибка (проставлена лишняя буква). При таких обстоятельствах гражданам следует не инициировать процедуру изменения отчества, а подать в орган ЗАГС заявление о внесении исправления или изменения в запись акта гражданского состояния (форма № 17, утвержденная Постановлением № 1274), указав в нем на необходимость исправления отчества в записи акта о рождении. Вместе с заявлением необходимо представить свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие основания для внесения исправления или изменения в запись акта гражданского состояния. Заявление должно быть подано в орган ЗАГС по месту жительства заинтересованного лица или по месту хранения записи акта гражданского состояния, подлежащей исправлению (ст. 71 Закона № 143-ФЗ).

Основанием для внесения исправления в запись акта о рождении в этой ситуации является заключение органа ЗАГС, составленное в связи с наличием в записи акта о рождении некорректных сведений либо орфографических ошибок (п. 2 ст. 69, ст. 70 Закона № 143-ФЗ). Законом не предусмотрен специальный порядок обращения заявителя в орган ЗАГС для получения такого заключения, что, с нашей точки зрения, не лишает заинтересованное лицо права представить документы, подтверждающие наличие оснований для составления такого заключения с последующим внесением изменений в запись акта о рождении (например, свидетельство о браке родителей, в котором имя отца указано верно).

При наличии достаточных оснований и отсутствии спора между заинтересованными лицами орган ЗАГС исправит сведения об отчестве детей в записи акта о рождении и выдаст новые свидетельства о рождении (п. 3 ст. 47 ГК РФ, п. 2 ст. 73 Закона № 143-ФЗ).

В случае отказа органа ЗАГС во внесении исправлений в записи актов о рождении граждане вправе обратиться в суд с заявлением о внесении соответствующих исправлений. Такое заявление подается в суд по месту жительства заявителя. Согласно статье 309 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ), пункту 2 статьи 69 Закона № 143-ФЗ решение суда, которым установлена неправильность записи в акте гражданского состояния, служит основанием для исправления или изменения такой записи органом записи актов гражданского состояния.

Обратим внимание, что дела о внесении исправлений или изменений в записи актов гражданского состояния рассматриваются судом в порядке особого производства (п. 9 ч. 1 ст. 262 ГПК РФ). То есть в подобной ситуации заинтересованное лицо подает не исковое заявление, а именно заявление о внесении исправлений или изменений в запись акта гражданского состояния. Причем такое заявление с учетом правил, сформулированных в частях 1 и 2 статьи 40, части 1 статьи 263 ГПК РФ, может быть подано несколькими заявителями совместно.

Также следует подчеркнуть, что до обращения в суд заявителям необходимо обратиться в орган ЗАГС с заявлением о внесении исправления в запись акта о рождении и лишь в случае отказа со стороны этого органа во внесении таких исправлений обращаться в суд.

Павел Ерин
Лариса Амирова

ТЕМА НОМЕРА | КАНИКУЛЫ ПОД УГРОЗОЙ: ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ И БЛИЖАЙШИЙ К ГРАНИЦЕ НОТАРИУС – РЕЦЕПТ СПАСЕНИЯ ОТДЫХА

1 ← Организация детского отдыха — дело ответственное и сложное. И многие доверяют его профессионалам — туристическим фирмам, которые решают все технические вопросы: заказ билетов, бронирование отеля, организацию трансфера. Родителям остается только заплатить за это, собрать чемодан — и все, ребенок уже на половине пути к счастливым каникулам. Однако, как показывает практика, даже отдых, организованный профессионалами рынка туристических услуг, может быть омрачен. Человеческий фактор никто не отменял. Так, например, в разгар июня детская туристическая группа, направлявшаяся из Якутии в Абхазию, осталась без отдыха. Дети были вынуждены вернуться домой, так и не увидев долгожданного моря.

На паспортном контроле в пункте пропуска «Адлер» выяснилось, что не все дети могут пересечь границу из-за отсутствия согласий от родителей.

По законам Российской Федерации, если несовершеннолетний гражданин (лицо, не достигшее 18-летнего возраста. — *Прим. ред.*) выезжает из страны вместе хотя бы с одним из родителей, усыновителей, опекунов или попечителей, согласия на выезд ребенка за границу от второго родителя не требуется.

Если же ребенок выезжает за границу без сопровождения родителей, по российскому законодательству для выезда он должен иметь при себе кроме паспорта нотариально оформленное согласие от одного из родителей или опекунов на выезд с указанием срока выезда и государства, которое он намерен посетить.

Однако представители туристической компании, которая организовывала поездку для группы из Якутии, забыли проинформировать

Если вы забыли вовремя получить от супруга или выдать сопровождающим вашего ребенка в поездке лицам согласие на выезд ребенка за пределы РФ, то всегда можно воспользоваться такими видами нотариальных действий, как удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу

мировать об этом родителей маленьких туристов. «Сотрудники турфирмы при продаже дорогостоящего тура вопреки своим обязанностям, закрепленным российским законодательством, этот факт упустили», — отметили в Пограничном управлении ФСБ России по Краснодарскому краю.



И этот случай далеко не единственный. По данным Погрануправления Краснодарского края, за 2016 год необходимые для пересечения границы документы отсутствовали у 1500 детей, направлявшихся в Абхазию. В 2017 году уже около 200 детей не смогли покинуть территорию РФ из-за отсутствия согласий на выезд от своих законных представителей.

Досадно, что многие не знают о том, что таких ситуаций можно избежать. И даже если необходимого для выезда из страны документа нет, это не значит, что поездку нужно отменить. Существует возможность буквально в считанные часы исправить досадную оплошность взрослых и спасти каникулы детей.

Если вы забыли вовремя получить от супруга или выдать сопровождающим вашего ребенка в поездке лицам согласие на выезд ребенка за пределы РФ, то, даже находясь непосредственно у границы, можно воспользоваться такими видами нотариальных действий, предусмотренных Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, как удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу.

Если говорить более простым языком, то бумажное согласие нотариус переводит в электронный вид, подписывает его своей квалифицированной электронной подписью нотариуса и направляет в тот город, где его ждут. В случае с туристической группой из Якутии родители застрявших на границе детей могли бы обратиться к нотариусу в своем регионе, чтобы он удостоверил, перевел в электронный вид и переслал документ, например, нотариусу города Сочи. Тот удостоверил бы равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу, перевел бы «электронное» согласие в бумажный вид

и выдал представителям туристической фирмы. В таком случае детская туристическая группа могла бы продолжить поездку. Удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе означает подтверждение идентичности содержания изготовленного нотариусом электронного документа содержанию документа, представленного нотариусу на бумажном носителе. Изго-

Изготовленный нотариусом электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, равнозначность которому удостоверена нотариусом. А передать его на дальнейшее расстояние можно буквально в считанные минуты

товленный нотариусом электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, равнозначность которому удостоверена нотариусом. А передать его на дальнейшее расстояние можно буквально в считанные минуты. Стоимость такого вот «спасения» отдыха совсем скромная. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате устанавливают размеры нотариального тарифа: — за удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу — 50 рублей за каждую страницу документа на бумажном носителе; — за удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе — 50 рублей за каждую страницу документа на бумажном носителе. Кроме тарифа взимается плата за правовую и техническую работу, размер которой установлен отдельно в каждом субъекте РФ.

Марина Кравченко

ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Елена Образцова

В составе наследства присутствует квартира с невыплаченной ипотекой. Наследников несколько, и все уклоняются от принятия наследства из-за нежелания выплачивать ипотечный долг. Один из наследников интересуется: если он вступает в право наследования и выплатит кредит, смогут ли впоследствии остальные наследники забрать у него квартиру (всю или часть), и сколько должно пройти времени, чтобы они утратили это право? И можно ли каким-либо образом принудить всех наследников выплачивать долг?

Если вместе с наследством вы получили долги в виде невыплаченной ипотеки, рекомендую обратиться к кредитору (банку) и уточнить, была ли застрахована жизнь заемщика при выдаче кредита. Многие банки обязывают страховать жизнь и здоровье заемщиков, тем самым минимизируя свои риски невозврата кредита и возможные издержки. Если страховка была, то по условиям страхования оставшийся долг может погасить банку страховая компания и к наследникам имущество перейдет без долгов. Если по каким-то причинам договор страхования не заключался или страховая компания не платит, так как ваш случай не покрывается страховкой, то у наследников два варианта: принять наследство или отказаться от него. Принятие наследства или отказ от него осуществляются в течение шести месяцев со дня смерти наследодателя.

1. В случае если наследник принимает наследство, он и отвечает по долгам, но только в рамках стоимости наследственного имущества. Если наследников несколько, то и платить по долгам они будут солидарно, пропорционально получаемой доле в наследстве. Например, если два наследника приняли наследство в виде квартиры стоимостью 3 млн рублей, то каждый наследник не заплатит больше половины от суммы долга; в совокупности сумма долга не может быть больше 3 млн рублей. То есть каждый наследник заплатит не больше 1,5 млн рублей. Как правило, на приобретение квартиры требуется первоначальный взнос и заемная часть средств всегда меньше стоимости самой квартиры. То есть сумма долга (даже с процентами), как правило, меньше суммы самой квартиры. Поэтому наследство лучше принять. Выплачивать всю сумму долга до получения свидетельства о праве на наследство не требуется, тем более не надо платить долги за других наследников. В этой ситуации необходимо проинформировать банк о том, что заемщик умер, и определить порядок погашения дол-

га соразмерно получаемой доле в наследстве. А чтобы банк не насчитывал пени за просрочку платежей за то время, пока наследник оформляет на себя наследство, сразу после получения свидетельства о смерти наследникам нужно обратиться с данными документами в банк или к ближайшему нотариусу. Нотариус, у которого открывается наследственное дело, может также уведомить сторону кредиторов о том, что ввиду смерти должника оплата по договору производиться не будет до момента оформления наследства. Требования о выплате долга к наследникам может предъявить только кредитор (банк); как правило, это происходит после получения ими свидетельства о праве на наследство. Если весь долг оплатит один из наследников, он также вправе требовать с остальных наследников возмещения пропорционально их долям в наследстве в порядке регресса, но в случае их отказа придется обращаться в суд и нести в связи с этим дополнительные издержки. Лучше предоставить право требования долга банку-кредитору.

2. Если же по какой-то причине сумма долга превышает стоимость получаемого имущества (например, имущество сильно подешевело или накопилась такая задолженность, что с учетом процентов и пеней за просрочку сумма долга больше стоимости квартиры), то наследники могут вовсе отказаться от наследства. В этом случае, если покойный брал кредит под залог квартиры, банк заберет имущество в счет уплаты долга. Наследникам ничего платить не придется, но и наследство никакое они не получат.

Можно ли завещать свое тело медицине после смерти?

Вопрос очень серьезный, так как огромная проблема трансплантологии — это нехватка донорских органов. В последнее время в статью 47 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» были внесены положения, согласно которым совершеннолетний дееспособный гражданин может в устной форме в присутствии свидетелей или в письменной форме, заверенной руководителем медицинской организации либо нотариально, выразить свое волеизъявление о согласии или о несогласии на изъятие органов и тканей из своего тела после смерти для трансплантации (пересадки) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Поэтому законодательно это разрешено. Данный вопрос очень важен для людей, нуждающихся в трансплантации, и доноров органов. Ранее на практике это вызывало большие трудности, так как было не ясно, кто оплачивает диагностику потенциального донора (к примеру, генетическое и иммунологическое типирование), изъятие органа у прижизненного донора в целях родственной трансплантации, хранение и транспортировку донорских органов при посмертном донорстве. Минздрав России прописал, что людям беспокоиться не о чем: эти мероприятия входят в гарантии медпомощи, а следовательно, все будет бесплатно. Согласно позиции Минздрава России во многих больницах должны быть отделения, которые будут заниматься изъятием органов и трансплантологией. И они же смогут принимать прижизненные волеизъявления граждан (эта

информация будет внесена в медкарты). Также данная информация должна содержаться в единой базе. Кроме того, врачи должны в письменном виде информировать родственников пациентов о прекращении реанимационных мероприятий в случае признания их абсолютно бесперспективными и констатации смерти человека. И уже после этого родственники заявят о своем согласии или несогласии на изъятие его органов в целях трансплантации (в случае отсутствия прижизненного волеизъявления). Важно отметить, что подобное волеизъявление гражданина не может быть внесено в завещание, так как, во-первых, завещание — это сделка по распоряжению имуществом на случай смерти (ст. 1118 Гражданского кодекса РФ), во-вторых, человеческое тело не может выступать имуществом (объектом гражданских прав). Сделка по распоряжению телом или органами противоречит основам правопорядка, нравственности. Это может быть отдельный документ, составленный либо в медицинском учреждении, либо у нотариуса.



Анна Чугунова

Живу в частном доме, хочу перевести его на дочь с наименьшими материальными затратами. Куда необходимо обратиться и какие для этого нужны документы?

Вы можете распорядиться своим имуществом посредством заключения договоров об отчуждении имущества, в частности договоров дарения, купли-продажи, ренты, а также составления завещания в пользу дочери. Если вы хотите передать ей дом безвозмездно, то вы с дочерью можете заключить договор дарения. Если за плату, то можно заключить договор купли-продажи. Также можно заключить договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. В случае заключения этих договоров право собственности на дом перейдет к вашей дочери с момента их государственной регистрации. При составлении завещания право собственности на дом перейдет к дочери только после вашей смерти — в случае, если дочь примет наследство. Каждый из этих вариантов имеет те или иные преимущества, и лучше их выяснять уже на личной консультации с нотариусом. Для оформления договора в нотариальной форме потребуются правоустанавливающие документы, на основании которых вы приобрели дом, и иные документы, о которых следует узнать у нотариуса. В случае оформления завещания вышеуказанные документы не

потребуется, но необходимо иметь в виду, что расходы, связанные с оформлением имущества по завещанию, лягут на вашу дочь. Нотариальный тариф за удостоверение договоров купли-продажи и дарения взимается в следующих размерах от суммы сделки: до 10 млн рублей включительно — 3000 рублей плюс 0,2% оценки недвижимого имущества (суммы сделки); свыше 10 млн рублей — 23 000 рублей плюс 0,1% суммы сделки, превышающей 10 млн рублей, но не более 50 000 рублей; другим лицам в зависимости от суммы сделки: до 1 млн рублей включительно — 3000 рублей плюс 0,4% суммы сделки; свыше 1 млн рублей до 10 млн рублей включительно — 7000 рублей плюс 0,2% суммы сделки, превышающей 1 млн рублей; свыше 10 млн рублей — 25 000 рублей плюс 0,1% суммы сделки, превышающей 10 млн рублей, а в случае отчуждения жилых помещений (квартир, комнат, жилых домов) и земельных участков, занятых жилыми домами, — не более 100 000 рублей. Нотариальный тариф за удостоверение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением — 0,5% суммы договора, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей. Тариф за удостоверение завещания — 100 рублей. При этом за составление договоров или завещания нужно будет оплатить и услуги нотариуса по правовой и технической работе с учетом ставок, предусмотренных в вашем регионе.



Татьяна Ништ

По решению суда я признана фактически вступившей в наследство. Каковы мои дальнейшие действия? Как оформить все по закону?

Ответ на вопрос зависит от того, какое именно решение было принято судом. Если судом был установлен факт принятия вами наследства, то с этим решением суда вам следует обратиться к нотариусу по последнему месту жительства умершего для оформления наследственных прав. Если же судом было принято решение о восстановлении пропущенного для принятия наследства срока, признании вас принявшей наследство и признании права собственности на наследственное имущество, то данное решение суда само по себе является правоустанавливающим документом. Если в состав наследственного имущества входит недвижимость, то право собственности на нее нужно зарегистрировать в управлении Росреестра по месту нахождения недвижимости на основании решения суда.

Необходимо ли для подачи заявления о принятии наследства прикладывать документы о смерти наследодателя, соста-

ве наследственного имущества и иные документы?

По правилам нотариального делопроизводства нотариус должен открыть наследственное дело при получении любого документа, свидетельствующего об открытии наследства, например заявления о принятии наследства. Документы, подтверждающие факт смерти наследодателя, время и место открытия наследства, наличие отношений, являющихся основанием для призвания к наследованию по закону, наличие завещания, состав и место нахождения наследственного имущества, нотариус должен будет проверить перед выдачей свидетельства о праве на наследство.

В какой стране должно быть открыто наследство (к нотариусу какой страны обращаться), если умерший являлся гражданином Казахстана, прописка последнего места жительства также в Казахстане, однако имущество (только квартира, больше никакого имущества нет) находится на территории Российской Федерации? Нотариус Казахстана сказал, что если на территории Казахстана имущества нет, то открывать наследство необходимо на территории РФ. Прав ли он?

Нотариус прав. Согласно пункту 2 статьи 48 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (заключена в г. Минске 22 января 1993 года, вступила в силу 19 мая 1994 года, для Российской Федерации — 10 декабря 1994 года), участником которой является и Казахстан, производство по делам о наследовании недвижимого имущества компетентны вести учреждения страны, на территории которой находится имущество. Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 1224 Гражданского кодекса РФ наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество, а наследование недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, — по российскому праву.



Анна Черненко

В садик нужно нотариальное разрешение, кто может забирать моего ребенка. Где его можно сделать, какова стоимость и что для этого нужно?

В соответствии со статьей 64 Семейного кодекса РФ родители являются законными представителями своих детей и защита прав и законных интересов детей возлагается на их родителей. В семейном законо-

дательстве РФ не содержится запрета на временное нахождение ребенка с другими, кроме родителей, членами семьи, в том числе и без присутствия родителей (ст. 67 Семейного кодекса РФ). Однако все эти лица, не будучи опекунами или попечителями, не имеют статуса законных представителей ребенка и не в состоянии защитить его интересы перед третьими лицами при наступлении каких-либо непредвиденных обстоятельств. В необходимых случаях придется обращаться к помощи органа опеки и попечительства. Допустимо оформление согласий на сопровождение детей на занятия и с занятий, на получение информации о процессе обучения; впрочем, такое согласие родители (законные представители) могут оформить непосредственно в образовательном учреждении, так как обязательная нотариальная форма для таких согласий не предусмотрена.

Имея в собственности земельный участок и долю жилого дома, я хочу подарить внучке часть жилого дома. Этот договор должен быть нотариальный? Необходимо ли дарить часть дома совместно с землей? И как можно рассчитать стоимость?

Да, это нотариальная форма сделки. Земельный участок следует судьбе жилого дома, поэтому в договор включается и земельный участок тоже. Обязательному нотариальному удостоверению в соответствии с Федеральным законом от 2.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Размер платы за удостоверение договора дарения состоит из уплаты государственной пошлины, установленной в Налоговом кодексе РФ для сделок, требующих обязательной нотариальной формы, и платы за работу правового и технического характера, установленной для вашего региона. Государственная пошлина, установленная Налоговым кодексом РФ, взимается следующим образом: за удостоверение прочих договоров, предмет которых подлежит оценке, если такое удостоверение обязательно в соответствии с законодательством Российской Федерации, — 0,5% суммы договора, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей. Это значит, что госпошлина будет взыскиваться только с кадастровой стоимости тех долей жилого дома и земельного участка, которые вы собираетесь подарить.

Как производится оформление наследства банковского вклада (сберкнижки) между близкими родственниками (мать хочет оставить в наследство дочери свою сберкнижку)?

Вероятно, речь идет о составлении завещания. Мама может составить завещание у нотариуса или оформить завещательное распоряжение в банке. В таком случае наследник сможет получить в банке до 100 000 рублей на достойные похороны до истечения шестимесячного срока для принятия наследства. Остальную сумму наследник сможет получить по истечении шестимесячного срока для принятия наследства в рамках наследственного дела.

советынотариуса.рф

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | МЕНЯ ЗАСТАВИЛИ ЗАХОТЕТЬ!

1 ← — Если Михаил Олегович не совсем поймет что-то с первого раза, я объясню второй, третий. Мне не сложно. Вы подождите пока в приемной. Хотите чаю или кофе?

Нотариус заметила, что Михаил Олегович еле заметно улыбнулся.

— Нет! — Тамара Михайловна не унималась. — И все-таки я переживаю. Мы деда одного не оставим. Мы с ним побудем.

Нотариус нахмурилась и строго посмотрела на явно возбужденную клиентку.

— Поймите, пожалуйста, в моей работе есть определенные правила. И я обязана им следовать...

Ольга Фрик, нотариус: «Профессиональная ответственность нотариуса достаточно серьезная. Нотариальное удостоверение сделки — это не только проверка законности представленных документов и составление проектов договоров, это прежде всего работа с людьми. Нотариус обязан разъяснить суть, содержание и правовые последствия удостоверяемой сделки. У него не должно быть сомнений в том, что гражданин желает заключить договор на данных условиях, что они ему понятны. С пожилыми людьми, людьми, нуждающимися в особой социальной защите, нотариус еще более внимателен и терпелив, он обстоятельно и четко разъясняет суть нотариального действия, рассказывает гражданину о его правах. Для того чтобы исключить давление на пожилого человека со стороны заинтересованных лиц и установить его истинную волю на заключение той или иной сделки, нотариус разговаривает наедине с гражданином, терпеливо и обстоятельно все объясняет. Это помогает пожилому человеку сделать правильный, основанный на его истинной воле выбор. В моей практике были случаи, когда пожилые люди, придя к нотариусу с целью дарения квартиры, в которой они проживают, не видели разницы между дарением и завещанием, а подарить решили под давлением родственников. Узнав обо всех правовых последствиях договора дарения, граждане, как правило, отказывались от заключения такого договора либо оформляли завещания».

— Мам, пойдем выйдем, раз так положено, че ты в самом деле? — Молчавший до этого момента Денис впервые подал голос.

— Но мы потом зайдем?

— Да, конечно. Чуть позже я вас обязательно пригласю.

Тамара Михайловна и Денис встали из-за стола. Женщина суетливо подошла к отцу, склонилась над ним и прямо в ухо стала кричать:

— Пап! Мы отойдем! Вы идите, на мое место сядьте! Мы позже подойдем! Положено так! Я объяснила, что вы дарственную хотите написать! Если что не расслышите — переспросите! Нотариус сказала, будет громко говорить! Я предупредила, что вы глуховаты! — Тамара Михайловна повернулась к нотариусу. — Вы в левое ухо кричите. Оно лучше слышит! Михаил Олегович после каждого предложения кивал головой.

— Все понял, Том! Ты иди! — так же громко ответил старик.

Тамара Михайловна и Денис вышли, Михаил Олегович мелкими шажочками шел к столу нотариуса, которая немного растерялась от оглушающих голосов.

Михаил Олегович уселся за стол, оперся на тросточку и внимательно посмотрел на Катерину. Она набрала полную грудь воздуха и на максимальной громкости спросила:

— Михаил Олегович! Слышите меня нормально!?

— Да нормально, нормально, — шепотом ответил старик. — Ты не кричи так.

Катерина опешила: не свойственна глухим людям манера разговаривать шепотом.

Михаил Олегович как будто прочитал мысли нотариуса.

— Не глухой я, дочка, — продолжил он шепотом.

— Но ваша дочь сказала... — Катерина, сама того не замечая, тоже перешла на шепот.

— А ты ее слушай больше, она тебе еще чего расскажет.

— Хм... А давайте-ка лучше вы мне все расскажете и объясните.

Михаил Олегович хитро прищурился, подмигнул нотариусу и кивнул на дверь.

— Чего?! — рывкнул он. — Громче говори, не слышу!

— Квартиру, спрашиваю, подарить хотите?! — Катерина подмигнула старику в ответ.

— Ага! Хочу!

В приемной, прижавшись ухом к двери кабинета, стояла Тамара Михайловна. Она довольно улыбалась. Когда открылась дверь конторы, женщина отпрянула от двери.

— Здравствуйте! — В приемную зашла помощница нотариуса Ира. — Прошу прощения, я отходила. Вы к Катерине Андреевне?

— Нет. В смысле, да. Там наш родственник. Мы ждем.

— Может быть, вы хотите чаю?

— Нет, спасибо. — Тамару Михайловну приход помощницы явно расстроил. Она бросила на дверь нервный взгляд, села в кресло и взялась за лежащую на журнальном столике газету.

— Чего мы вообще сюда пришли? Без этого никак, что ли? — Денис был явно недоволен ожиданием.

— Да дед уперся... Нотариуса ему подавай. Делать ему нечего...

— А он вообще зачем нужен? Смысл-то в нем какой? — Да никакого!

Катерина и Михаил Олегович шепотом продолжали разговор:

— Я так понимаю, дарить вы ничего не хотите?

— Не хочу.

— А ваша дочь сказала...

— Да не дочь она мне.

— Она же вас папой зовет. Падчерица?

— Жена моего сына покойного. Редкая змея. Она думала, что после смерти моего Вани она квартиру его получит, а меня пинком под зад, а он мне ее давно уж подарил, просто ей не говорил... Как чувствовал.

— Михаил Олегович, я не очень понимаю, что сейчас происходит и что мы с вами дальше будем делать.

— Ох, да я и сам не понимаю, что дальше делать. Со свету она меня сжить хочет. Мне моя фиктивная глухота позволяет многое слышать. Она планирует уговорить меня Денису квартиру подарить, а потом в дом престарелых сослать. Ты не смотри, что она мне тут выкает. Это она на людях такая вся положительная, а дома — мегера. Она меня уже и отравить пыталась, и кипятком обливала. Но все ж как бы случайно...

— Кошмар какой.

— Да не говори. А сейчас заладила: напиши на Дениса дарственную да напиши. Я гляжу, а они ищут, куда меня сдать. Мне, правда, говорят, что в пансионат отправят, мол, здоровье пару недель поправит. Только сначала хотят, чтобы я дарственную сделал.

— Вы знаете, какие последствия имеет дарение?

Ольга Фрик, нотариус: «Достаточно часто в нотариальной практике встречаются договоры дарения жилых помещений между близкими родст-

венниками. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) в собственность вещь. К нотариусу, как правило, обращаются, когда речь идет о дарении жилых помещений. Прямыми последствиями заключения такого договора являются прекращение права собственности на данное жилое помещение у дарителя и возникновение права собственности у одаряемого. Одаряемый, став собственником квартиры, сможет владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом по своему усмотрению без разрешения дарителя. Если человек остается проживать в жилом помещении, которое он подарил, то при определенных обстоятельствах он может лишиться права пользования такой квартирой. Например, даритель не сможет пользоваться жилым помещением, если новый собственник продаст квартиру или если одаряемый и даритель по смыслу Жилищного кодекса Российской Федерации не являются членами одной семьи и одаряемый решает выселить дарителя. Дарителю необходимо помнить, что он передает квартиру безвозмездно, то есть без права требовать исполнения каких бы то ни было встречных обязательств одаряемым, так как у последнего в силу закона и договора нет таких обязательств. Например, даритель не вправе требовать, чтобы новый собственник квартиры ухаживал за ним, помогал ему. Если даритель надеется на такую помощь, то здесь следует заключить договор пожизненного содержания с иждивением, который и даст возможность пожилому гражданину быть уверенным в завтрашнем дне».

Михаил Олегович внимательно выслушал объяснение Катерины и покачал головой:

— Да, Катерина, не обмануло меня чутье. Похоже, и правда меня бездомным сделать решили. Нет, не будет этого. Дай-ка мне телефон.

Ольга Фрик, нотариус: «Прежде чем принять значимое для вас решение, проконсультируйтесь со специалистом. Закон устанавливает, что вы обязательно должны будете обратиться к нотариусу тогда, когда дарителю имущество принадлежит на праве общей долевой собственности. В остальных случаях договор дарения может быть заключен и в простой письменной форме. Переход права собственности и право собственности на недвижимое имущество на имя одаряемого всегда подлежат государственной регистрации. В то же время при заключении договора в простой письменной форме гражданам следует помнить, что государственный регистратор не обязан устанавливать волю лица на заключение договора или разъяснять последствия сделки. Это обязанность нотариуса. Именно обратившись к нотариусу, граждане смогут получить помощь специалиста, который, действуя от имени государства, является независимым и беспристрастным, несет полную имущественную ответственность за совершенные нотариальные действия. Для решения интересующего вас вопроса нотариус обязательно расскажет обо всех возможностях, которые предоставляет закон. Вы же, в свою очередь, сможете выбрать тот вариант, который будет соответствовать вашим интересам. Это как тот зонтик, который берут с собой на всякий случай, и, как правило, когда зонт берут с собой, дождь не начинается...»

Через полгода в контору Катерины принесли посылку. В ящике поверх завернутых в пергамент

баночек лежал сложенный вчетверо листочек, на котором аккуратным почерком было написано: «Доброго здоровья, Катерина Андреевна! Обжился на новом месте. Природа здесь дивная, дом теплый, добротный. Угощайся медом — это с моей пасеки. С уважением, Михаил Олегович».

Помощница Ира с любопытством заглянула в почтовый ящик.

— Ух ты! Это от кого?

— А помнишь, дедушку к нам женщина с сыном привели глуховатого?

— А, это который квартиру внуку дарить хотел?

— Ну... Как сказать. Он не хотел. Его заставляли захотеть.

— Безуспешно, насколько я помню. Тут же тогда его родственница жутко ругалась, мол, вы деду мозг промывали...

— Угу. Для нее, наверное, это промывка мозгов. Для меня — способ уберечь человека от ошибки, рассказать, какие последствия могут быть.

— Я смотрю, уберечь получилось. — Ира старательно пыталась открыть одну из банок с медом.

— Да. Не стал Михаил Олегович ничего никому дарить. Прямо от меня позвонил другу какому-то, о чем-то они с ним поговорили. В итоге продал дедушка свою квартиру, купил себе домик в деревне, пасеку хотел завести. И вот завел. Пойдем, Ирина, чай пить. С медом.

Он вынуждает меня доверять

Утро в конторе нотариуса Ларисы Петровской началось с прихода сурового вида клиентов. Трое молодых людей, немногословных и неулыбчивых, вошли в контору.

— Вы нотариус? — Самый высокий из гостей хмуро посмотрел на Ларису.

— Я. Доброе утро.

— Нам доверенность нужна. Друг просил узнать, — проигнорировав приветствие, продолжил мужчина.

— А кто будет выступать доверителем?

— Чего?

— От чьего лица доверенность будет?

— А! Друг будет доверять.

— Ну, в таком случае вашему другу необходимо лично прийти ко мне или любому другому нотариусу, не забыв взять с собой паспорт.

— Он еще лет пять никуда прийти не сможет, — захотел второй гость, полный и лысый молодой человек.

— В смысле?

Высокий бросил на полноватого товарища строгий взгляд. Тот осекся.

— Сидит он. Так что к вам прийти никак не сможет. Мы хотели узнать, можете ли вы к нему прийти.

— Да, конечно, это возможно.

Анна Корчемкина, нотариус: «В своей практике мы сталкиваемся с тем, что людям, находящимся в местах лишения свободы, необходима помощь нотариуса. Среди чаще встречающихся вопросов — оформление наследства после умерших родственников, выдача доверенностей на распоряжение имуществом, согласий на выезд своих несовершеннолетних детей за границу и т.п.

Законом ряд должностных лиц, в том числе начальники исправительных учреждений, наделены правом осуществления отдельных видов нотариальных действий. Однако осужденные чаще хотят встретиться именно с нотариусом как с высококвалифицированным юристом. Ведь нотариус встречается с осужденным наедине. Здесь важным моментом является выяснение истинной его воли, разъяснение последствий совершаемых юридических действий, определение дееспособности и понимания своих действий.

Поэтому у нотариусов, которые выезжают к осужденным, четко выработан порядок выезда в колонию. Во-первых, при обращении учитывается территориальный принцип совершения нотариального действия. То есть в колонию может выехать нотариус того нотариального округа, на территории которого находится учреждение. Территория деятельности нотариуса устанавливается в соответствии с административно-территориальным делением РФ.

Во-вторых, для выезда нотариуса в колонию необходимо обращение гражданина. Если у осужденного есть родственники или иные лица, которым он доверяет, то к нотариусу с просьбой о выезде в колонию могут обратиться они. В некоторых нотариальных округах нотариусы выезжают в колонию по графику, а в других — по мере поступления соответствующих обращений граждан.

Если таких лиц, которые могут лично пойти к нотариусу для оформления заявки, нет, тогда необходимо сообщить о намерении вызвать нотариуса представителю администрации учреждения (например, начальнику отряда), который сможет связаться с нотариусом.

Далее нотариус выясняет, какой документ нужно оформить, подготавливает его, выезжает в назначенное время в колонию. В случае если родственники осужденного находятся очень далеко и у них нет возможности выехать, необходимые данные для подготовки нотариусом документа можно выслать на электронную почту нотариуса. Также можно приезд нотариуса совместить с днем свидания с осужденным. Разрешение на посещение нотариусом учреждения УФСИН выдается в порядке, установленном правилами УФСИН. После подписания документа у осужденного есть право выбора: либо оставить его у себя, либо передать нотариусу для отсылки любому адресату по его просьбе или передачи на руки доверенному лицу».

В колонию Лариса тоже приехала ранним утром. В специальном отделе администрации колонии ей дали паспорт Виктора, начальник колонии подписал пропуск на вход в колонию, и, пройдя КПП в сопровождении сотрудников колонии, Лариса зашла в комнату для свиданий, где ее уже ждал Виктор.

— Добрый день, Виктор!

— Здравствуйте.

— Меня зовут Лариса Викторовна, я нотариус. Я правильно понимаю, что вы хотели бы выдать доверенность?

— Ну да, у меня ж квартира стоит. Пусть бы сдавалась пока. Я тут общаюсь с одним парнем, он ребят нашел, которые согласились с поиском клиента помочь. Но говорят, что надо доверенность им сделать генеральную.

— А зачем?

— Леха, это вот тот, который к вам приходил, сказал: генеральную лучше, чтобы больше не дергаться. Сделал и забыл.

— Угу, сделал и забыл, что когда-то был собственником квартиры.

— Не понял...

— Я ни в коем случае не имею в виду, что ваши друзья замыслили что-то недоброе, но я крайне не рекомендовала бы оформлять доверенность, которая дает возможность посторонним, по сути, людям делать с вашей квартирой все, чего их душа пожелает. Хотите, чтобы человек вашу квартиру сдал, — уполномочьте его сделать именно это. Если они действительно были намерены вам помочь, а не обмануть вас, их это не смутит.

Анна Корчемкина, нотариус: «Необходимо иметь в виду, что любой документ от имени осужденного оформляется только по его инициативе и с его согласия. Важно, чтобы содержание

доверенности четко отражало перечень полномочий, правом совершать которые доверитель желает наделить доверенное лицо. Потому что доверенность — очень важный документ, значимость которого, к сожалению, многие недооценивают. Например, россияне питают огромную любовь к так называемой генеральной доверенности. В законе такого понятия не существовало никогда, этим «термином» обозначают доверенность, в которой указано максимальное количество полномочий, которыми доверитель хотел бы наделить доверенное лицо. Мы стараемся объяснить, какие риски может нести оформление такого документа. Бывают ситуации, когда после разъяснений нотариусом всех последствий совершаемого действия осужденный отказывается от него.

Например, человек может выдать так называемую генеральную доверенность, хотя по факту ему нужно, чтобы кто-то вместо него квартиру сдал. И он забывает о том, что по этой доверенности квартиру могут продать, под нее могут взять кредит, да все что угодно.

Кроме того, наши граждане часто выдают доверенность на огромные сроки, даже в тех случаях, когда это не просто не нужно, а может нести серьезный риск. Объясняют это просто: мало ли, еще пригодится, чтобы второй раз не платить, не тратить время на поход к нотариусу. Именно такая неосмотрительность часто приводит к плачевным последствиям. Человеческие отношения — материя переменчивая, часто случается, что доверенность выдается на несколько лет и доверитель попросту о ней забывает. Зато доверенное лицо помнит и, если отношения портятся, использует ее. Граждане, находящиеся в местах лишения свободы, нередко уже после освобождения узнают, что родственники без их ведома продали недвижимость, используя когда-то выданную доверенность. Кроме того, доверенности любят мошенники, под удобным предлогом выманивающие документ, чтобы получить возможность оставить наивного гражданина без жилья. Вряд ли для кого-то является секретом, что некоторые преступники, даже находясь в местах лишения свободы, умудряются проворачивать мошеннические схемы, имея сообщников на свободе. И жертвами часто становятся «товарищи по несчастью» — тоже заключенные. Посредники вызываются якобы помочь с квартирным вопросом — сдать, обменять, а в итоге недвижимость продается».

Лариса вышла из ворот колонии и направилась к своей машине, у которой ее уже ждали те самые немногословные и неулыбчивые мужчины. Лариса подошла к машине, один из них, тот, что повыше, подошел вплотную к ней.

— Ну?

— Здравствуйте.

— Здравсуйте. Что-то вы долго. Давайте доверенность.

— Нет у меня никакой доверенности.

— Как так?

— А вот так. Нет доверия — нет доверенности. Мне пора. Всего доброго.

Виктор сидел с газетой в руках. В разделе «Криминальная хроника» было опубликовано сообщение: «Пока житель N-ской области отбывал наказание в колонии, аферисты выписали его из квартиры и трижды перепродали жилплощадь. Очередной эпизод квартирного мошенничества зафиксирован в N-ске. 45-летний Олег Д., который должен освободиться через два года, выйдет из тюрьмы... бездомным. Буквально перед тем, как попасть в колонию, мужчина оформил на знакомого, вызвавшегося помочь с проведением сделки по обмену квартиры, так называемую генеральную доверенность. Тогда сделка не состоялась...».

Марина Кравченко

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ! | КАК ПОБОРОТЬ ДОЛЕВУЮ БЕССОВЕСТНОСТЬ

Телеканал «Москва 24» рассказал истории людей, чьи квартиры превратились в театр бесконечных боевых действий из-за того, что доля недвижимости их родственников оказалась в руках мошенников.

Герои репортажа — жертвы квартирно-рейдерства. И все они не первый год держат оборону, пытаясь защититься от «профессиональных соседей», которые в борьбе за квадратные метры, не гнушаясь никакими методами, выживают из них законных беззащитных собственников, вынуждая их продать свою долю по цене значительно ниже рыночной или же требуя приобрести их долю по неподъемной для жертвы цене. Кому-то «насолила» бывшая жена, желающая отомстить за старые обиды и подарившая ради этой цели свою долю совершенно постороннему человеку. Кто-то получил «удар» от родственников, желающих поскорее освободить жилплощадь и стать единоличным собственником. В общем, истории у всех разные, а схема, пользуясь которой нечестные на руку дельцы пытаются выжить хозяев из квартир, по сути, одна.

По закону любое лицо, решившее продать свою долю в объекте недвижимости, обязательно прежде всего проинформировать об этом других совладельцев недвижимого имущества с целью реализации их права на преимущественную покупку указанной доли на реальных ценовых условиях. После чего участникам долевой собственности дается 30-дневный срок, в течение которого они могут заявить о своем желании приобрести предлагаемую к продаже долю. И только в случае неполучения ответа от совладельцев в течение указанного времени или их отказа от предложенной оферты собственник получает право распорядиться имеющейся долей в пользу третьих лиц. Что важно, ценовые условия продажи доли должны совпадать с теми, что изначально были предложены совладельцам объекта недвижимости. До введения обязательной нотариальной формы для сделок купли-продажи это правило зачастую игнорировалось, никто не проверял, уведомлены ли сособственники продавца. Как итог — огромное количество сособственников, права которых были нарушены, а также разгул «квартирного рейдерства».

Сделки с долями всегда были проблемным сегментом рынка недвижимости. Наведение порядка в нем законодатель доверил нотариату, поручив нотариусам контроль за соблюдением преимущественного права покупки и обеспечение законности в сделках с долями, для того чтобы уменьшить число подобных трагедий.

Однако мошенники нашли возможность реализации «темных» схем. Когда законо-



дательно была установлена обязательная нотариальная форма для продажи долей, нечестные владельцы долей перешли к использованию договоров дарения. Так, если собственнику принадлежала $\frac{1}{3}$ доля квартиры и он «дарил» $\frac{1}{25}$ своей доли, одаряе-

Сегодня нотариусы контролируют все сделки с долями: продажу, мену, дарение. Нотариус, собираясь удостоверить сделку купли-продажи, обязательно проконтролирует, соблюдены ли права сособственников. Если речь идет о договоре дарения, нотариус тщательно проверяет, не является ли сделка притворной

мый переставал быть «посторонним» и мог выкупить оставшуюся часть доли без участия нотариуса.

От подобных мошеннических действий пострадала героиня репортажа Екатерина Толмачева, которой теперь приходится прорываться в собственную квартиру с боем. Половина квартиры принадлежит незнакомому человеку, который, в свою очередь, позволил жить в ней неизвестным Екатерине людям. Ранее жилплощадь принадлежала в равных долях ее мужу и его бывшей супруге, которая согласилась продать им свою долю, но в день сделки выяснилось, что жилье уже подарено другому человеку. Муж Толмачевой оказал сопротивление захватчикам, пытавшимся ворваться в квартиру, после чего он оказался за решеткой. Екатерина подо-

зревает, что дело против ее супруга было сфабриковано.

Пенсионерка Ольга Морозова, чья племянница якобы подарила долю жилплощади профессиональному рейдеру после смерти матери, на протяжении двух лет не могла зайти в квартиру, и только после возбуждения уголовного дела о пропаже вещей хозяйка смогла вернуться в свой дом. За это время недвижимость сменила несколько хозяев, а в целом противостояние сособственников длится уже четыре года. Законодателю удалось быстро прикрыть лазейку для мошенников полностью. В июне 2016 года вступил в силу Федеральный закон № 172-ФЗ, которым была установлена обязательная нотариальная форма для всех сделок по отчуждению долей в недвижимом имуществе. Сегодня нотариусы контролируют все сделки с долями: продажу, мену, дарение. Нотариус, собираясь удостоверить сделку купли-продажи, обязательно проконтролирует, соблюдены ли права сособственников. Если речь идет о договоре дарения, нотариус тщательно проверяет, не является ли сделка притворной.

К сожалению, сейчас еще ощущаются последствия сделок, совершившихся до введения обязательной нотариальной формы, когда доли продавали бесконтрольно и $\frac{1}{6}$ квартиры могла быть разделена еще на десяток микродолей. Но сегодня ситуация на рынке недвижимости изменилась коренным образом. И можно смело говорить о том, что с появлением на нем нотариусов — высококвалифицированных юристов, которые несут полную ответственность за удостоверенные ими сделки, — возможность реализации мошеннических схем с долями квартир сведена к абсолютному минимуму.