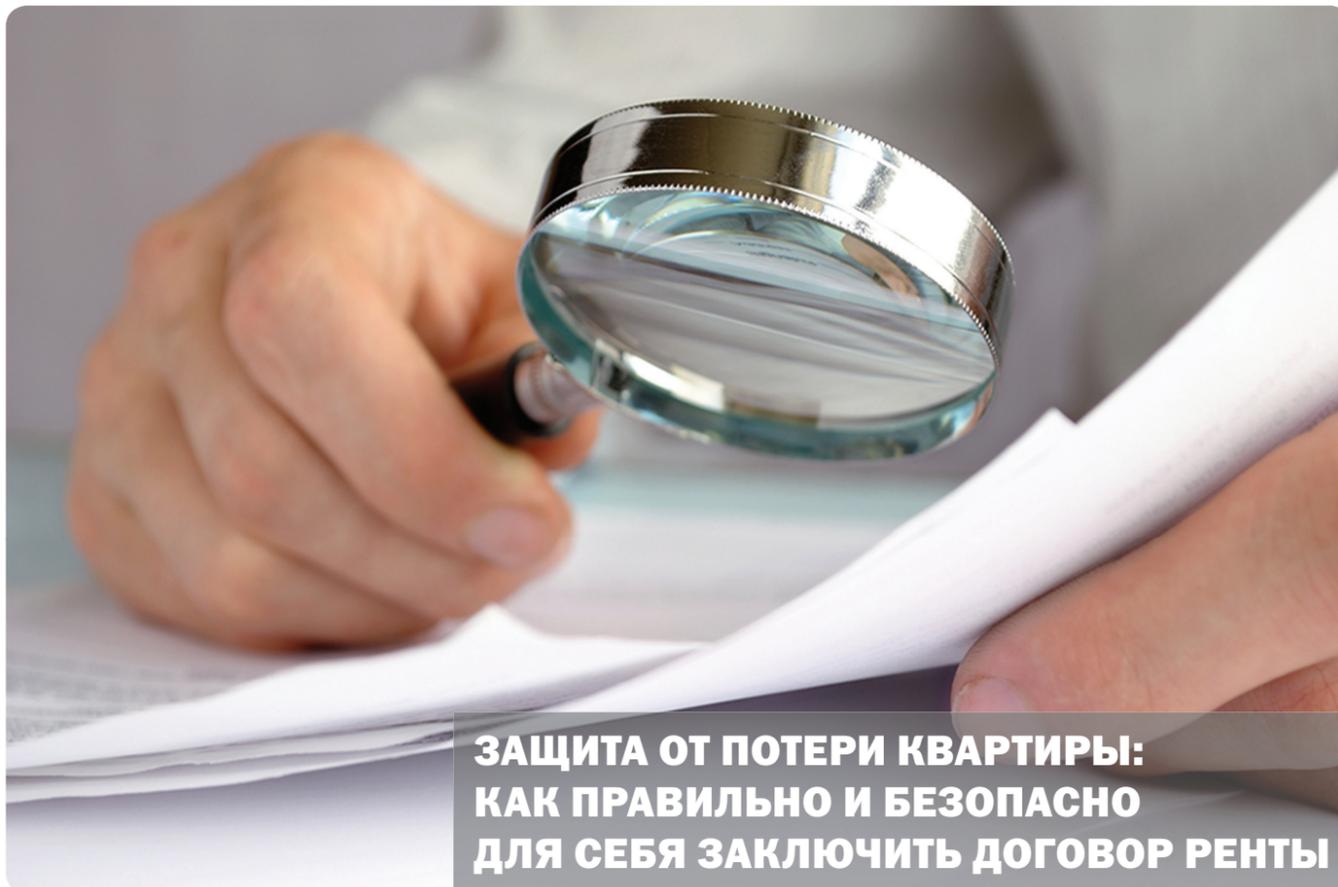


# ПРАВО КАЖДОГО

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



## ЗАЩИТА ОТ ПОТЕРИ КВАРТИРЫ: КАК ПРАВИЛЬНО И БЕЗОПАСНО ДЛЯ СЕБЯ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР РЕНТЫ

К сожалению, до сих пор многие люди, и не только пенсионного возраста, не знают, что договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением подлежат обязательному нотариальному удостоверению. И за заключением честной, безопасной и по-настоящему выгодной сделки необходимо идти в нотариальную контору.

Стр. 3

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОН ПОДВОХА НЕ УВИДИТ

В свой юбилей Лидия Аркадьевна получила массу поздравлений и подарков. Но самым запоминающимся стал подарок от сына. Он сообщил, что уже очень скоро Лидия Аркадьевна перестанет быть только мамой и станет бабушкой. Новость потенциальная бабушка восприняла с энтузиазмом и сразу же начала готовиться к появлению внука. Решила убить двух зайцев: помочь молодым родителям с погашением ипотеки и прикупить недвижимость за городом — внуку нужен свежий воздух, да и что за бабушка без огорода?

Лидия Аркадьевна решила продать свою квартиру. Денег от продажи просторной трешки в хорошем районе хватило бы на все. Оставалось уладить одну формальность. Дело в том, что в квартире был прописан бывший муж Лидии Аркадьевны, но он против сделки не возражал и был готов выписаться. Иван Андреевич жил в другом районе города, у него была собственная двухкомнатная квартира, поэтому после развода супруги не стали ничего делить, а просто разъехались. Лидия осталась с сыном в трешке, Иван уехал к себе.

Сделку помогала провести риелтор, которую посоветовал кто-то из знакомых. Катя — дама бойкая и предприимчивая, уверенная в себе и нацеленная на быстрый результат. Она активно помогала во всех нюансах: где какую бумажку получить, какие документы собрать, куда объявление направить, чтобы клиенты потянулись, что сделать, чтобы показ прошел хорошо... Она же взялась помочь Ивану Андреевичу с регистрацией. Мужчина, инвалид по зрению, помощь охотно принял. Катя сказала Ивану Андреевичу, что ему нужно посетить МФЦ,

и вызвалась сопровождать его и при заполнении необходимых документов.

Сделка прошла удачно и быстро, Лидия Аркадьевна обживалась за городом и наслаждалась прелестями «сельской» жизни: никаких громких соседей, шумной дороги под окном — красота, да и только. Спокойствие загородной жизни внезапно нарушил Иван Андреевич, который со всеми своими вещами появился у ворот дома Лидии Аркадьевны и сообщил, что стал бездомным. К сыну не пошел, чтобы не волновать молодую семью — у них сейчас другие заботы. Лидия Аркадьевна ахнула: как же так? Иван Андреевич рассказал, что через несколько месяцев после того, как они с риелтором Катей сходили в МФЦ, в дверь постучали новые хозяева и потребовали немедленно освободить жилплощадь. Приехавший по вызову наряд полиции подтвердил: имеют полное право, квартиру люди честно купили. Иван Андреевич не знал, что делать дальше, поэтому собрал свои вещи, отдал ключи новым хозяевам и ушел. Лидия Аркадьевна настояла на обращении в полицию. В ходе разбирательства выяснилось, что во время похода в МФЦ Катя подсунула на подпись слабовидящему Ивану Андреевичу договор купли-продажи его квартиры и поддельную расписку от его имени. Подписав ее, Иван Андреевич подтвердил, что получил от Кати пять миллионов рублей. Далее риелтор зарегистрировала договор через МФЦ и стала полноправным владельцем квартиры.

Правда, жить в ней не стала, а тут же выставила на продажу по заниженной цене.

Стр. 6-7

### Юридический совет

КВАРТИРА НАСЛЕДУЕТСЯ ПО ЗАВЕЩАНИЮ. ЕСТЬ НАСЛЕДНИКИ ПО ЗАКОНУ. КАК И КЕМ НАСЛЕДУЕТСЯ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В КВАРТИРЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ ЦЕННЫЕ ВЕЩИ), ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ СПОРА?

Стр. 2



### Непридуманные истории

ОН ПОДВОХА НЕ УВИДИТ

Стр. 1, 6-7

### Тема номера

ЗАЩИТА ОТ ПОТЕРИ КВАРТИРЫ:  
КАК ПРАВИЛЬНО И БЕЗОПАСНО  
ДЛЯ СЕБЯ ЗАКЛЮЧИТЬ  
ДОГОВОР РЕНТЫ

Стр. 1, 3



### Знаете ли вы, что...

В ЦИФРОВУЮ ЭПОХУ РОССИЙСКИЙ НОТАРИАТ СТРЕМИТЕЛЬНО МЕНЯЕТСЯ: С КАЖДЫМ ГОДОМ ОН СТАНОВИТСЯ БЫСТРЕЕ, УДОБНЕЕ И КОМФОРТНЕЕ, А В СКОРОМ ВРЕМЕНИ НОТАРИУСЫ СМОГУТ ОКАЗЫВАТЬ УСЛУГИ ДИСТАНЦИОННО

Стр. 8



## ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

**К**вартира наследуется по завещанию. Есть наследники по закону. Как и кем наследуется имущество, находящееся в квартире (в том числе ценные вещи), при возникновении спора? Существует ли судебная практика по данному вопросу?

Согласно статье 1113 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) со смертью гражданина открывается наследство, в состав которого входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (ст. 1112 ГК РФ). Наследственное имущество переходит к наследникам по закону или по завещанию (ст. 1111 ГК РФ).

В рассматриваемой ситуации одному из наследников была завещана только квартира как недвижимое имущество. В данной квартире находятся предметы антиквариата, в отношении которых завещание не составлялось. Поэтому, по нашему мнению, наследование предметов антиквариата должно осуществляться по закону. В соответствии со статьей 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя, а также наследующие по праву представления внуки наследодателя и их потомки.

Действующее законодательство прямо указывает, что наследники одной очереди наследуют в равных долях (п. 2 ст. 1141 ГК РФ). Единственное исключение из данного правила предусмотрено для лиц, наследующих по праву представления: доля наследника по закону, умершего до открытия наследства или одновременно с наследодателем, переходит по праву представления к его соответствующим потомкам и делится между ними поровну (п. 1 ст. 1146 ГК РФ).

Для приобретения наследства наследники должны его принять (п. 1 ст. 1152 ГК РФ) в течение шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1154 ГК РФ).

Как указано в абзаце 2 пункта 35 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (далее — Постановление № 9), наследник, одновременно призываемый к наследованию частей одного и того же наследства, например по завещанию и по закону или в результате открытия наследства и в порядке наследственной трансмиссии, имеет право выбора: принять наследство, причитающееся ему только по одному из этих оснований, по нескольким из них или по всем основаниям, а наследник, имеющий право на обязательную долю в наследстве, кроме того, вправе потребовать удовлетворения этого права либо наследовать наравне с иными наследниками по закону. Таким образом, к наследованию по закону предметов антиквариата может быть

призван и наследник, получивший квартиру по завещанию.

Наследственное имущество со дня открытия наследства поступает в долевую собственность наследников, принявших наследство, за исключением случаев перехода наследства к единственному наследнику по закону или к наследникам по завещанию, когда наследодателем указано конкретное имущество, предназначенное каждому из них.

Раздел наследственного имущества, поступившего в долевую собственность наследников, производится в течение трех лет со дня открытия наследства по правилам статей 1165–1170 ГК РФ (ч. 2 ст. 1164 ГК РФ), а по прошествии этого срока — по правилам статей 252, 1165, 1167 ГК РФ.

Предметы обычной домашней обстановки и обихода входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. Преимущественное право на предметы обычной домашней обстановки и обихода принадлежит наследнику, проживавшему совместно с наследодателем на день открытия наследства, вне зависимости от продолжительности совместного проживания.

Спор между наследниками по вопросу о включении имущества в состав таких предметов разрешается судом с учетом конкретных обстоятельств дела (в частности, их использования для обычных повседневных бытовых нужд исходя из уровня жизни наследодателя), а также местных обычаев. При этом антикварные предметы, предметы, представляющие художественную, историческую или иную культурную ценность, независимо от их целевого назначения к указанным предметам относиться не могут (п. 59 Постановления № 9).

Таким образом, предметы антиквариата, как предметы, представляющие художественную, историческую или иную культурную ценность, не относятся к предметам обычной домашней обстановки и обихода и наследуются на общих основаниях.

На основании изложенного полагаем, что предметы антиквариата должны быть разделены между наследниками по закону в равных долях с учетом положений пункта 1 статьи 1146 ГК РФ.

**Законодательство регламентирует возможность для инвалидов бесплатно парковаться на местах, предназначенных для специальных автотранспортных средств инвалидов. То есть человек с инвалидностью может парковать автомобиль исключительно на специально отведенном для этого месте, обозначенном соответствующими дорожными знаками (разметкой). Инвалид имеет противопоказания к управлению автомобилем, сам же автомобиль принадлежит супругу инвалида. Если инвалид II группы сам лично не управляет автомобилем, а управляет им супруг, не являющийся инвалидом, то обязано ли муниципальное образование устанавливать дорожный знак «Инвалиды» для парковки?**

Согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» на каждой стоянке (остановке) транспортных средств, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10% мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, а также инвалидами III группы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов. На указанных транспортных средствах должен быть установлен опознавательный знак «Инвалид». Порядок выдачи опознавательного знака «Инвалид» для индивидуального использования установлен приказом Минтруда России от 4.07.2018 № 443н.

Как следует из анализа вышеназванных нормативных правовых актов, бесплатные парковочные места выделяются не только для транспортных средств, управляемых инвалидами, но и для транспортных средств, перевозящих инвалидов.

Необходимо отметить, что действующее законодательство не ставит предоставление парковочных мест для транспортных средств, перевозящих инвалидов, в зависимость от принадлежности данного транспортного средства исключительно инвалиду. Соответственно, автомобиль, перевозящий инвалида, может и не принадлежать инвалиду на праве собственности.

Представляется, что в данной ситуации основополагающее значение имеет наличие опознавательного знака «Инвалид» и наличие у инвалида противопоказания к управлению автотранспортом. На основании изложенного полагаем, что муниципальное образование должно выделить бесплатное парковочное место для автотранспорта супруга, перевозящего инвалида.

Обращаем ваше внимание, что высказанная точка зрения является экспертной позицией экспертной службы Правового консалтинга «Гарант». Поскольку, к сожалению, какие-либо разъяснения компетентных органов или судебную практику обнаружить не удалось, рекомендуем обратиться за официальными разъяснениями в Минтруд России по почте (127994, ГСП-4, г. Москва, ул. Ильинка, 21) либо заполнить форму обращения на официальном сайте <https://rosmintrud.ru/reception/form>.

Александр Васильев  
Елена Парасоцкая

## ТЕМА НОМЕРА | ЗАЩИТА ОТ ПОТЕРИ КВАРТИРЫ: КАК ПРАВИЛЬНО И БЕЗОПАСНО ДЛЯ СЕБЯ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР РЕНТЫ

1 ← В среднем в год нотариусы удостоверяют более 5000 договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением. Этот механизм, в отличие от завещания, позволяет и рентополучателю, и рентоплательщику получить доход практически сразу. У каждого из договоров есть ряд важных деталей, которые необходимо учитывать при подписании.

**Недвижимость, которая находится в собственности пожилых одиноких граждан, — по-прежнему лакомый кусок для мошенников всех мастей. Чаще всего пенсионеров обманом принуждают подписать документ, который лишает их права на собственное жилье**

Недвижимость, которая находится в собственности пожилых одиноких граждан, — по-прежнему лакомый кусок для мошенников всех мастей. Чаще всего пенсионеров обманом принуждают подписать документ, который лишает их права на собственное жилье. Только за прошлый год, согласно сообщениям в различных СМИ, несколько десятков пенсионеров остались без квартир, поверив мнимым социальным работникам, «добрым» соседкам и сиделкам, которые предлагали им подписать договор ренты на выгодных условиях и «в домашней обстановке». Но средства массовой информации освещают далеко не все трагические случаи. Реальные цифры могут быть значительно более пугающими.

Вместо обещанного договора ренты пожилым гражданам подсовывали договоры дарения или купли-продажи. Стандартная схема такова: мошенник просит срочно подписать некий договор, обычно напечатанный мелким шрифтом и содержащий сложные юридические формулировки, тем самым лишая человека возможности осознать происходящее, вникнуть в смысл написанного. И в итоге в течение недели после подписания пенсионера просто выбрасывают на улицу.

Пенсионерке Валентине Семеновой сиделка предложила подписать договор ренты на выгодных для владелицы квартиры условиях прямо у нее дома. Уверила, что сама быстро сбегает к нотариусу и заверит договор. Валентина поверила и поставила подпись под документом, который дала ей сиделка. В итоге выяснилось, что старушка расписалась под договором о дарении

квартиры и осталась фактически на улице. Сейчас ее приютила подруга. Валентина подала в суд, пытаясь аннулировать договор, и сейчас ждет решения. Конечно же, ни к какому нотариусу ее помощница по хозяйству не ходила — специалист никогда не удостоверил бы такую сделку без присутствия одной из сторон.

Важно знать: нотариус никогда не удостоверяет документ, не разъяснив сторонам правовую суть и последствия заключаемого договора и не убедившись, что все присутствующие лица действуют осознанно и добровольно. Нотариус — это единственный специалист, который отвечает перед гражданином материально и, если из-за его ошибки был причинен ущерб, возмещает его в полном объеме. Для этого существует личная страховка нотариуса, коллективная страховка нотариальной палаты, членом которой он является, личное имущество нотариуса. А если и этих средств не хватит, функционирует Компенсационный фонд Федеральной нота-

**Даже те пожилые граждане, у кого есть семьи, обращаются к нотариусу за составлением и удостоверением такого договора — часто он становится альтернативой завещанию или дарению**

риальной палаты, средства из которого также могут быть использованы для погашения ущерба, причиненного по вине нотариуса.

Договор пожизненной ренты или договор пожизненного содержания с иждивением могут стать для пенсионера хорошей возможностью для получения дополнительных средств. Даже те пожилые граждане, у кого есть семьи, обращаются к нотариусу за составлением и удостоверением такого договора — часто он становится альтернативой завещанию или дарению. Например, в том случае, если гражданин хочет оставить недвижимость только одному из своих детей, но второй уже достиг пенсионного возраста, а значит, имеет право на обязательную долю.

Условия договоров различаются. По договору пожизненной ренты рентоплательщик осуществляет денежные выплаты в установленном в нем размере. Согласно Гражданскому кодексу РФ размер регулярного перечисления не может быть меньше, чем прожиточный минимум в регионе, где проживает получатель ренты. Заключая договор пожизненного содержания с иждивением,

вторая сторона принимает на себя обязанность содержать пожилого человека до самой смерти, обеспечивая его существование: оплачивая счета за коммунальные услуги, покупая продукты, лекарства, одежду (эти обязанности могут варьироваться в зависимости от того, о чем договорятся стороны). Кроме того, в договоренности могут входить уборка квартиры, уход за пенсионером и оплата лечения, если в таковом есть нужда. В случае заключения такого договора сторонам нужно максимально подробно и точно прописать, что входит в объем содержания и иждивения, как производится индексирование этого объема в привязке к изменению прожиточного минимума. В первом случае бывшие владельцы должны выехать из помещения, а во втором они продолжают проживать в этом помещении до самой смерти.

Но какой бы договор ни решили заключать стороны, именно нотариус выступает гарантом защиты интересов обеих сторон. Он помогает составить договор, который учитывает интересы рентоплательщика и рентополучателя, а также разобраться в юридических тонкостях сделки — например, подскажет, как можно подтвердить, что все обязательства по договору исполняются добросовестно.

При этом процесс совершения нотариальных действий, где хотя бы одной из сторон выступает пожилой человек, как правило, записывается на видео. Видеофиксация нотариального действия — это дополнительный инструмент защиты добросовестного гражданина.

**Но какой бы договор ни решили заключать стороны, именно нотариус выступает гарантом защиты интересов обеих сторон. Он помогает составить договор, который учитывает интересы рентоплательщика и рентополучателя, а также разобраться в юридических тонкостях сделки**

В случае если третьи лица попытаются оспорить удостоверенный нотариусом договор, основываясь на предположении о неосознанности действий человека в возрасте или его болезненном неадекватном состоянии, такая запись снимет все вопросы и пресечет попытки оклеветать участников сделки.

Евгения Никонова

## ВЫ СПРАШИВАЛИ

## На вопрос отвечает нотариус...



Галина Николаева

**М**огу ли я подарить квартиру родному брату напрямую, если я не оформлял квартиру в собственность?

В рамках требований статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, к которым также относятся права на недвижимое имущество, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Вы вправе подарить квартиру, несмотря на отсутствие зарегистрированного в установленном законом порядке права собственности на такую квартиру, в следующих случаях:

— если право собственности приобретено в порядке наследования (п. 4 ст. 1152 ГК РФ);

— если право собственности на имущество, предоставленное кооперативом, приобретено путем внесения в полном объеме паевого взноса и вы являетесь членом такого жилищного, жилищно-строительного, дачного, иного потребительского кооператива, иным лицом, имеющим право на паенакопления (п. 4 ст. 128 ГК РФ).

Во всех остальных случаях дарение квартиры без предварительной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности дарителя невозможно.



Наталья Артемьева

**К**ак продать машино-место в паркинге (1/216 доля)? Рассылка писем нереальна, адреса сособственников не найти, дарение — это огромный налог. Рыночная стоимость паркинга — 300 000 (триста тысяч) рублей, кадастр — 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей, оспорить кадастровую стоимость занимает много времени. Есть ли возможность продать паркинг, который по факту стоит дешево, и не платить безумные деньги за оформление или налоги?

В соответствии с пунктом 4.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте <https://rosreestr.ru>. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Таким образом, вам не нужно разыскивать адреса сособственников и рассылать им письма. Вы можете разместить извещение на официальном сайте. Порядок размещения извещения утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 724. Договор продажи можно заключить по истечении месяца со дня размещения извещения в указанном порядке. Совет: размещая извещение, проследите, чтобы был правильно указан адрес объекта. Дело в том, что на сайте номер помещения может отобразиться как номер квартиры. Если так произойдет, уточните адрес объекта в примечании.

**К**акие документы нужны для оформления наследства от наследодателя — гражданина РФ к наследнику — гражданину Белоруссии?

Поскольку в вашем вопросе минимум информации, исхожу из того, что наследодатель проживал в России. Нужно подтвердить факт смерти, место открытия наследства (место жительства умершего), основания наследования (документы, подтверждающие родство, если гражданин Белоруссии наследник по закону, либо это может быть и завещание). Более точную консультацию, в том числе относительно документов, подтверждающих состав наследственного имущества, нужно получить у нотариуса, который будет вести наследственное дело.

**М**ы с супругой согласовали договор о разделе совместно нажитого движимого имущества (транспортные средства), совместного недвижимого имущества у нас нет. Нотариус потребовал предоставить оценку имущества независимым оценщиком. Правомерны ли требования нотариуса или мы можем определить стоимость в договорном порядке?

Да, действия нотариуса правомерны. В соответствии с подпунктом 5 статьи 333.25 Налогового кодекса Российской Федерации «при исчислении размера государственной пошлины за удостоверение договоров, подлежащих оценке, принимается сумма договора, указанная сторонами, но не ниже суммы, определенной в соответствии с подпунктами 7–10 настоящего пункта». Согласно подпункту 7 «стоимость транспортных средств может определяться оценщиками, юридическими лицами, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, или судебно-экспертными учреждениями органа юстиции».

**О**поздали со сроками оформления наследства (квартира). Сможем ли мы получить наследство? Как можно

подтвердить родство «родная тетья и племянница»?

«Опоздали» — это означает, что вы в срок, установленный для принятия наследства, не подали заявление о принятии наследства? К сожалению, решение вопроса о восстановлении срока возможно только в судебном порядке, при этом вы должны доказать, что пропустили срок по уважительным причинам и обратились в суд не позднее шести месяцев после отпадения уважительных причин. Доказать уважительность причин не так просто. Но, может быть, наследник принял наследство фактически — например, проживал совместно с наследодателем или в квартире, принадлежащей умершему, либо платит за квартиру (есть и другие способы фактического принятия наследства). По этому вопросу вам нужно обратиться к нотариусу, и он выяснит нужную информацию, и, может быть, ваш вопрос решится и без суда. Родственные отношения доказываются документами органов ЗАГС: нужны свидетельства о рождении тети и ее сестры (или брата) — родителя племянницы, свидетельство о рождении племянницы, а если они меняли фамилии, то также документы, подтверждающие изменение фамилии (например, свидетельство о браке). Кстати, племянница может наследовать только по праву представления, то есть в том случае, если ее родитель (сестра или брат тети) умер раньше тети. Также понадобится и свидетельство о смерти родителя. Если документов органов ЗАГС нет и их невозможно установить, факт родственных отношений устанавливается в судебном порядке.



Илья Радченко

**С**обираемся заключить с мужем брачный договор. С условием, что в случае развода квартира останется мне и детям. Но данная квартира взята по ипотеке. Сейчас ее выплачиваем. Ипотека оформлена на мужа. Возможно ли в брачном договоре это прописать и переоформить квартиру на меня?

Прежде всего, в случае с брачным договором имущество распределяется только между супругами, дети стороной брачного договора не являются (хотя, конечно, если дети будут проживать с вами, то они могут пользоваться вашей квартирой, но это не создает у них права собственности). Если муж, например, согласен оставить вам квартиру только при условии, что в число собственников войдут и дети, то это уже не совсем брачный договор и это требует заключения иной сделки. Что касается возможности передать право на заложенную квартиру, то законодательство содержит определенные ограничения, защи-

щающие интересы залогодержателя (банка). Пока квартира заложена банку, передать право собственности на нее, даже внутри одной семьи, можно только с согласия банка. Если такое согласие будет дано или если на момент развода ипотека уже будет снята, то такой брачный договор будет исполнен без проблем. При этом после развода нужно будет подать документы на регистрацию вашего права раздельной (личной) собственности на квартиру. Если есть достаточно большая вероятность, что до развода квартира все еще будет в ипотеке, а банк согласие на ее перевод на одного из супругов не дает, то лучше искать обходные пути. Например, указать, что квартира должна быть переоформлена на вас после погашения кредита и снятия ипотеки (вы рискуете тем, что это так и не случится), или провести перекредитование (рефинансирование ипотеки) в том же или другом банке с переоформлением всех прав на квартиру и обязанностей залогодателя на вас. В рамках этого ответа все возможные советы дать не получится, лучше приходите за консультацией к конкретному нотариусу на прием.

**М**ожет ли собственник  $1/2$  части (доли) домовладения совершить сделку по обмену своей доли на другую недвижимость через договор мены, не получая согласия от собственников другой половины дома, учитывая, что эти доли никак между собой не взаимосвязаны, как две отдельные квартиры в одном доме? Как при этом оформляется переход собственности на участок из пяти соток, где у каждого собственника тоже по  $1/2$  доле?

Не следует путать разные помещения в одном здании и доли в праве собственности. Не важно, чем вы фактически пользуетесь, важно, что именно оформлено у вас в собственность. Если это доля, то не имеет значения, что фактически вы пользуетесь выделенной частью дома. Для того чтобы полностью не зависеть от желаний совладельцев дома, нужно произвести раздел, в результате которого у вас в собственности будет свое помещение, а долевая собственность на дом прекратит существование. Но насколько я понимаю, сейчас это не так. Согласно статье 250 ГК РФ преимущественное право покупки применяется также и к договорам мены. Согласия других собственников вы получать не должны, но вот известить их о намерении обменять долю — это обязанность собственника. Для продажи или мены своей  $1/2$  доли домовладения вы должны направить другим собственникам соответствующее уведомление (предложение воспользоваться преимущественным правом покупки и приобрести вашу долю на тех же условиях, на которых вы намерены ее обменять). При этом собственники другой доли имеют преимущество перед посторонними лицами в приобретении вашей доли. Другое дело, что в случае с меной эта норма закона является формальной и на практике не работает, потому что предложить вам в обмен то же самое имущество другие собственники не смогут, а заменить его на деньги — не имеют права. В результате вам нужно уведомлять о намерении обменять ваше имущество ваших совладельцев дома и земельного участка. Что касается земельного участка, то по правилам Земельного кодекса Российской Федерации он тесно связан с домом, и если вам принадлежит доля как в земельном участке, так и в доме, то они должны быть переданы (отчуждены) вместе. Нотариус, который будет удостоверять договор мены, обязан проследить за соблюдением этого требования.



Сергей Медведев

**У** нас умер единственный учредитель ООО, трое наследников. Хотели выставить доверительного управляющего, но один из наследников против. Нотариус не хочет брать на себя ответственность. А теперь на ООО стали приходиться непонятные судебные иски в арбитраж, есть основания полагать, что директор хочет вывести денежные средства из конторы. Повторно обратились к нотариусу, объяснили ситуацию, но безуспешно. Директор также не хочет идти на контакт с будущими наследниками, как и третий наследник (может, они в сговоре). Боимся, что, когда придет время получать свидетельство на наследство, ООО будет банкротом. Как быть в данной ситуации?

В соответствии со статьей 1171 ГК РФ «нотариус принимает меры по... управлению им (наследственным имуществом) по заявлению одного или нескольких наследников». Другими словами, если бы законодатель имел в виду, что это можно сделать только с согласия всех наследников, он так бы и написал. Далее, в соответствии со статьей 1012 ГК РФ договор доверительного управления имуществом заключается учредителем управления — нотариусом и доверительным управляющим. В соответствии со статьей 1173 ГК РФ до заключения договора доверительного управления наследственным имуществом независимым оценщиком должна быть проведена оценка той части имущества, которая передается в доверительное управление. После учреждения доверительного управления путем подачи соответствующего заявления в органы налоговой службы вносятся сведения о доверительном управляющем, а при необходимости доверительный управляющий меняет директора и также уведомляет налоговые органы. Возможно, чтобы все это сделать, вам нужно «сменить» нотариуса на того, кто сумеет вам помочь. Но делается это только с разрешения территориального органа Минюста России.

**М**ой муж, гражданин Украины (мы жители ДНР), приобрел по договору купли-продажи однокомнатную квартиру в Санкт-Петербурге, которая была куплена в браке. Как он может поступить, чтобы сделать жену (также гражданку Украины) совладелицей? Можно ли ему продать или подарить долю в квартире?

Обратившись к российскому нотариусу (лучше всего в Санкт-Петербурге), вы можете воспользоваться российским семейным законодательством, а именно главой 8 Семейного кодекса Российской Федерации, и заключить с мужем брачный договор. Результатом этого договора по вашей общей просьбе может стать установление, к примеру, общей равнодолевой

собственности на вашу квартиру или в другом соотношении. После этого останется только обратиться в Росреестр для регистрации права собственности.

**У** нас двухкомнатная квартира, которая раньше была приватизирована на четырех человек (маму, моего брата, меня и мою дочь). Мама подарила свою долю брату, и он хочет выкупить наши доли, чтобы быть полным собственником. Подскажите, как правильно это сделать? С учетом того, что я живу в Европе и приехать в Россию не могу, как можно решить этот вопрос?

В данной ситуации, не имея возможности приехать в Россию, можно воспользоваться двумя вариантами. Оба варианта связаны с оформлением доверенности на любое третье лицо, которому доверяете. Этот третий — доверенное лицо должен иметь возможность сходить к нотариусу и в Росреестр для оформления всех необходимых документов. Первый вариант — обратиться в российское консульство с просьбой об удостоверении доверенности на продажу вашей доли. После этого «консульскую» доверенность можно отправлять в Россию. Второй вариант — обратиться к местному нотариусу, чтобы он по вашей просьбе составил на государственном языке страны пребывания нужную доверенность. После с такой доверенностью нужно обратиться в территориальный орган министерства юстиции для проставления апостиля, чтобы документ можно было применять в России. Только после этого нотариальную доверенность можно отправлять в Россию.



Анжелика Рычкова

**У**мерла мама, пенсионный счет, к которому я имел доступ при ее жизни, заблокирован. Как вступить в право наследия и вообще узнать, есть ли на счету какие-то деньги?

Права на денежные средства, внесенные во вклад, являются наследственным имуществом, оставшимся после смерти вашей мамы. Чтобы иметь право на указанные денежные средства, вам необходимо принять наследство и получить свидетельство о праве на наследство. С этой целью обратитесь к нотариусу в течение шести месяцев со дня смерти мамы. После того как от вас поступит заявление о принятии наследства и будет открыто наследственное дело по оформлению наследственных прав, нотариус сделает необходимый запрос в учреждение банка о наличии и размере денежных средств, причитавшихся наследодателю. С ответом на запрос вы сможете ознакомиться у нотариуса.

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | О Н ПОДВОХА НЕ УВИДИТ

1 ← Покупатели нашлись быстро, поверили в придуманную Катей историю о срочном переезде в другую страну, который вынуждает отдавать квартиру по такой скромной цене, и поспешили оформить сделку. Договор подписали в простой письменной форме, и уже через несколько дней квартира перешла в собственность новых хозяев.

Мария Боронина, нотариус: «К сожалению, случай, который произошел с Иваном Андреевичем и покупателями его квартиры, не единичный. Граждане доверяют свои сбережения и квартиры людям с недобрыми намерениями. Что касается Ивана Андреевича, то риелтор Катя, воспользовавшись его состоянием здоровья, “подсунула” ему не те документы. В обязанности сотрудников МФЦ не входит консультирование по правовым вопросам, они только обязаны осуществлять прием документов для оказания государственных и муниципальных услуг.

Только нотариусы при удостоверении сделок проверяют дееспособность обратившихся за удостоверением договора лиц. Когда речь идет об установлении дееспособности, нотариусов часто критикуют: как вы можете проверить дееспособность, если для этого требуются специальные медицинские знания? Любой гражданин может быть ограничен в дееспособности только судом.

В век информационных технологий нотариусы имеют возможность получить необходимую информацию о наличии таких судебных решений сами, не требуя представления сторонами каких-либо дополнительных документов.

Однако также есть методики определения “сделкоспособности”. Самое главное, нотариус сам непосредственно общается с людьми, видит их, разговаривает, слышит и может сделать вывод, способен ли человек понимать значение своих действий, действительно ли у него сформировалось желание на отчуждение того или иного объекта недвижимости и не оказано ли на него давление, не вводят ли его в заблуждение. Очень часто приходится общаться с пожилыми людьми, которые в силу состояния здоровья могут, как Иван Андреевич, плохо видеть или плохо слышать. Именно в беседе нотариус часто убеждается, что желание продать часто исходит от родственников, а не от самого собственника.

Только на нотариуса законом возложена обязанность разъяснять сторонам суть и значение заключаемых ими сделок и проверять, соответствует ли содержание сделки намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона. Ни один другой орган или лицо не обязаны этого делать и не делают, чем часто пользуются недобросовестные граждане, как риелтор Катя в приведенном примере.

В соответствии с законом нотариус читает содержание сделки вслух, соответственно, в будущем ни один человек не сможет сказать, что подписал, не зная что. Если кто-либо из участников сделки не владеет русским языком, нотариус привлекает к процедуре заключения договора пере-

водчика. Если гражданин не может сам подписать договор в силу болезни либо неграмотности, то такой договор подписывает за него другой гражданин. Также нотариус вправе применять средства видеofиксации, а в скором времени в некоторых случаях он будет обязан это делать. И о присутствии при подписании договора рукоприкладчиков, переводчиков, и об использовании средств видеofиксации в договоре делается специальная отметка».

Очень жаль, что покупатели квартиры повели в рассказ риелтора Кати и их не смутила столь скорая продажа ею квартиры с большим дисконтом (с большой скидкой), да еще и без осмотра самой квартиры, надо полагать.

В случае, если бы покупатели обратились за удостоверением договора к нотариусу, нотариус бы обратил их внимание на данный факт, поскольку за столь привлекательной ценой объекта недвижимости, как правило, кроются какие-то проблемы. Однако даже в том случае, если бы покупатели в аналогичной ситуации пришли к взвешенному выводу о покупке жилья через нотариуса, то на улице они бы не остались.

Поскольку только нотариус несет полную, в том числе имущественную, ответственность за удостоверенные им сделки. Для этого все нотариусы страхуют свою ответственность. На сегодняшний день сумма страхового покрытия составляет минимум пять миллионов рублей по индивидуальному договору страхования. Кроме того, есть и договор коллективного страхования, по которому ответственность всех нотариусов региона дополнительно страхует нотариальная палата. К тому же на уровне Федеральной нотариальной палаты России создан единый Компенсационный фонд.

После долгих судебных разбирательств Ивану Андреевичу удалось вернуть квартиру. Теперь пострадавшими оказались покупатели, которые лишились жилья и потеряли деньги. Теперь, пока правоохранительные органы ищут мошенницу, бывшие хозяева арендуют квартиру у Ивана Андреевича. А сам пенсионер остался жить в загородном доме Лидии Аркадьевны. Беда, которая чуть не сделала Ивана Андреевича бездомным, сблизила бывших супругов. Сначала они совместными усилиями отстаивали интересы Ивана Андреевича в суде, а теперь планируют совместными усилиями растить внука.

### ВЫГОДНАЯ ПОКУПКА С ИЗЪЯНОМ

После армии Денис Новожилов решил открыть свою мастерскую по производству мебели. До армии он несколько лет работал на нескольких работах, чтобы накопить необходимую для аренды помещения и покупки оборудования сумму, и сразу после возвращения взялся за реализацию своей мечты. Цены на оборудование были кусачими, Денис подбирал вариант подешевле, изучал рынок. Самый выгодный вариант покупки Денис в итоге нашел не по объявлению, а через бывшего одноклассника Егора Титорова. Тот владел собственной фирмой по производству мебели и как раз собирался выставить на продажу несколько единиц техники, но еще даже не подавал объявление. Денис приехал и осмотрел оборудо-

дование: состояние идеальное, цена в два раза ниже рынка. Казалось бы, надо радоваться, но Дениса посетили сомнения. Егор торопил: или соглашайся, или я подам объявление. Техника в идеальном состоянии, за нее дадут больше, чем я у тебя прошу. Дениса спешка Егора смутила еще сильнее. Итоговая сумма — почти три миллиона, очень выгодная цена, но лишиться большей частью накоплений Денис не хотел, поэтому доверился интуиции. Он попросил отсрочку «до завтра» и отправился домой. Через несколько минут поиска информации в Интернете Денис понял, в чем может быть подвох. Проверка оборудования догадки Дениса подтвердила: техника находилась в залоге у одного из банков. Денис узнал об этом, введя серийный номер одного из станков в реестр уведомлений о залоге движимого имущества. Оказалось, что Егор задолжал кредиторам, но очень не хотел отдавать им технику, под залог которой брал займы. Поэтому решил быстренько ее продать. Денис не стал рисковать и отказался от покупки.

Мария Боронина, нотариус: «Денис поступил абсолютно правильно, отказавшись от покупки обремененного залогом оборудования. Для движимого имущества не существует реестра, подтверждающего права на него, в отличие от Единого государственного реестра недвижимости. В случае с движимым имуществом единственным источником информации о его возможном залоге является реестр уведомлений о залоге движимого имущества. Цель данного реестра — защитить залогодержателя и добросовестного приобретателя, такого как Денис.

Нотариусы ведут реестр уведомлений о залоге движимого имущества, который содержит три раздела: транспортные средства; облигации с залоговым обеспечением; прочее движимое имущество.

При этом регистрация уведомлений о залоге не распространяется на залог прав участника общества с ограниченной ответственностью, залог ценных бумаг, залог прав по договору банковского вклада, поскольку в отношении этих залогов действуют иные системы учета (ст. 339.1 Гражданского кодекса РФ).

Соответственно, в реестре залогов можно проверить информацию по автомобилям (зная VIN), компьютерам и комплектующим, имеющим уникальные серийные номера. Даже корову или козу вы можете найти в реестре залогов, поскольку животные тоже являются движимым имуществом по нашему законодательству.

Информацию о залоге можно получить как в открытом доступе, на сайте <http://www.reestr-zalogov.ru/>, так и обратившись к любому нотариусу за получением выписки из реестра залогов. Поиск можно осуществлять по разным параметрам — как по имуществу, так и по лицу, которое его (это имущество) продает. Вид выписки вы можете выбрать на свое усмотрение: бумажную с печатью и подписью нотариуса или электронную — за квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Нотариусы рекомендуют перед покупкой или принятием в залог любого дорогостоя-

ящего движимого имущества: транспорта, оборудования, станков, компьютеров и телефонов — проверять их на наличие залогов. Наличие в дальнейшем на руках выписки из данного реестра будет доказательством того, что покупатель — добросовестный. Это уберет время и деньги покупателя, поскольку закон ограничивает возможность обращения взыскания и отобрания имущества у такого добросовестного приобретателя. Другими словами, долги и залоговые обязательства прежнего хозяина транспорта или оборудования нового собственника волновать не будут. Это уже будет проблема залогодержателя — взыскать долги с недобросовестного продавца».

#### ПРОДАЕТСЯ ПОДАРОК. С ДАРИТЕЛЕМ

Мы давно привыкли к объявлениям вроде «продам квартиру с мебелью», «продам квартиру с евроремонтом», но вот объявление о продаже квартиры с бабушкой смутило многих. Житель одного из городов России выставил на продажу объект жилой недвижимости с таким вот обременением. За несколько месяцев до этого хозяйка квартиры, пожилая женщина, решила, что пришло время как-то распорядиться имуществом. Лет уже немало, мало ли что. Решила написать завещание на внука. С сыном отношения были натянутыми, а вот внуку помочь хотелось. Клавдия Ивановна решила сообщить внуку о своем решении. А он поспешил бабушку от написания завещания отговорить. Убеждал, что родственники пойдут судиться, а поскольку его отец уже на пенсии, ему обязательно доля достанется. А вот если оформить все через дарение, то это совсем другое дело. Тогда никто на квартиру не позарится и по кусочкам ее растащить не сможет. Клавдия Ивановна подумала-подумала да и решила, что внук прав: дарение поможет избежать лишних волнений среди родни и конфликтов. Стала собираться к нотариусу, но внук и тут отговорил: к чему лишние траты? Можно и без нотариуса все сделать — в МФЦ пойдём, так дешевле будет. Клавдия Ивановна обрадовалась: какой разумный парень вырос, все-то знает, деньги считать умеет. Не то что некоторые. Оформили дарение, отметили чаем с пирогами, да и стала Клавдия Ивановна жить, как прежде. Пока однажды в дверь не постучались желающие осмотреть квартиру. Тогда-то и узнала старушка, что внучок решил жилплощадь продать, в другой город переезжать собрался. Клавдия Ивановна побежала к нотариусу — узнать, что да как. Нотариус объяснил, что внук поступает хоть и бессовестно с чисто человеческой точки зрения, но совершенно законно с точки зрения юридической. Клавдия Ивановна думала, что даже если подарит квартиру, внук будет обязан ей предоставить возможность пожизненного проживания в ней. На деле все оказалось не так.

**Мария Боронина, нотариус:** «По поводу дарения в русском языке есть много поговорок, а в обычной жизни много примет. Даренному коню в зубы не смотрят, подарки обратно не забирают, подарили и забыли. Именно с последним правилом может столкнуться Клавдия Ивановна, если не докажет, что внук ввел ее в заблуждение. Самое главное отличие нотариальной формы договора от договора «на коленке» — это даже не финансовые гарантии

(страхование ответственности нотариуса), а отсутствие самой возможности обмана доверчивых граждан. Нотариус сам непосредственно общается с людьми, видит их, разговаривает, объясняет им последствия их действий. К сожалению, многие граждане полагают, что при дарении дорогого подарка одаряемый обязан оказывать им финансовую или иную помощь, а при дарении квартиры, пока жив даритель, одаряемый не вправе этой квартирой распорядиться. Однако по закону это не так. Если бы Клавдия Ивановна обратилась к нотариусу и рассказала, что хочет отдать квартиру внуку при условии своего дальнейшего проживания в квартире, а также с целью получения от него помощи по дому, то нотариус порекомендовал бы заключить совсем другой договор. Именно договор пожизненного содержания с иждивением как одна из разновидностей договора ренты мог бы дать Клавдии Ивановне те гарантии, которые ей были нужны: уход по состоянию здоровья, право пожизненного проживания.

Другое заблуждение относительно договора дарения — это то, что дарение вступает в силу после смерти. Однако единственный способ передачи имущества не при жизни, а на случай смерти — это завещание. При составлении завещания у завещателя всегда остается возможность передумать и отменить его, составить новое завещание. Завещатель остается собственником своего имущества до конца своих дней, а внучок или другой родственник становится хозяином только после смерти любимой бабули».

#### Я — НЕ Я

Когда-то в детстве Алексей мечтал встретить своего двойника. Смотрел «Приключения Электроника» и представлял, как же это здорово, когда есть кто-то, кого можно выдать за себя, если очень не хочешь идти в школу, например, или на субботник. Взрослый Алексей много раз вспоминал свои детские фантазии. В его жизни не так давно появился двойник. Правда, встретился с ним не Алексей, а сотрудники банка. И встреча эта не принесла радости: она лишила Алексея нескольких миллионов рублей. Просмотр записей с камер видеонаблюдения ошарашил Алексея: «Да это же я! То есть это не я, просто похож, как будто я! Как близнец!»

Этот самый близнец опустошил банковскую ячейку, в которую были заложены деньги, вырученные за продажу квартиры. В одно мгновение Алексей потерял все: квартира была единственным ценным ресурсом в его жизни, он продал жилье, потому что планировал купить что-то посерьезнее, а остаток средств вложить в открытие бизнеса. Покупателем в ячейку были заложены деньги, которые потом должен был изъять из ячейки Алексей. Но вместо него появился двойник, который предъявил все необходимые документы (как потом оказалось — поддельные), обчистил ячейку и скрылся в неизвестном направлении. Так Алексей остался без жилья и без денег.

**Мария Боронина, нотариус:** «Очень жаль, что Алексей смог увидеть своего двойника только в рамках расследования уголовного дела, да и то по видеозаписи. Чтобы другие граждане не оказались в аналогичной ситуации, рекомендуем им при

дорогих сделках, не только с недвижимостью, обращаться к нотариусу. Самый цивилизованный и безопасный способ расчетов по любым договорам — это публичный депозитный счет нотариуса.

В последнее время граждане и юридические лица все чаще прибегают к данной форме расчетов. Ведь в ситуации, когда все друг другу не доверяют, именно депозит нотариуса становится тем удобным инструментом, когда расчеты производятся одновременно с переходом права собственности на товар, будь то квартира или яхта.

От возникновения проблем при расчетах сейчас, когда полноценным механизмом для расчетов по сделкам стал депозит нотариуса, уберечься легко. Это особенно актуально, когда речь идет о сделках с недвижимостью, где фигурируют внушительные суммы денег. То есть вместо того, чтобы закладывать деньги в ячейку, покупатель может перевести их на специальный депозитный счет нотариуса. Нотариус, который удостоверяет сделку, сам переведет средства продавцу, как только условия сделки будут исполнены (будет зарегистрировано право собственности покупателя в Росреестре). Депозит обеспечивает безопасность и людей, и самих расчетов и делает их простыми. Это удобный и цивилизованный механизм. Кроме того, депозит нотариуса можно использовать и для расчетов между должником и кредитором.

Денежное обязательство считается исполненным должником сразу после внесения денежных средств или ценных бумаг в депозит нотариуса. Срок исполнения обязательства определяется договором. Если срок исполнения денежного обязательства в договоре не указан и определить его не представляется возможным, то внесение средств в депозит нотариуса должно быть произведено в разумный срок после возникновения у должника денежного обязательства (ст. 314 ГК РФ).

Хранить в нотариальной конторе денежные суммы и ценные бумаги, принятые в депозит, нотариус не имеет права. Для хранения денежных средств используется специальный депозитный счет нотариуса в банке. Должник может передать средства в депозит нотариусу лично, а может перечислить денежные средства непосредственно на депозитный счет нотариуса.

После поступления средств на депозитный счет нотариус обязан известить кредитора о совершенном нотариальном действии. Если место жительства или место нахождения кредитора неизвестно нотариусу, кредитор обязан известить сам должник. Выдача денежных средств с депозитного счета нотариуса производится по заявлению кредитора. Возврат средств, внесенных на депозитный счет нотариуса, должнику возможен с письменного согласия кредитора или по решению суда.

Использование депозита нотариуса при сделках купли-продажи поможет сэкономить, избежать лишних рисков и сделать процедуру удобной и безопасной и для покупателя, и для продавца. А для клиентов «лопнувших» банков депозит станет помощью в сохранении безупречной кредитной истории».

## ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

**В цифровую эпоху российский нотариат стремительно меняется: с каждым годом он становится быстрее, удобнее и комфортнее, а в скором времени нотариусы смогут оказывать услуги дистанционно**

Законопроект, предполагающий использование удаленного формата для отдельных видов нотариальных действий, планируется вынести на рассмотрение в Госдуму до конца I квартала текущего года. Уже сейчас Минюстом России одобрен список таких действий, который был составлен и представлен на рассмотрение Федеральной нотариальной палатой. Предоставление нотариальных услуг в удаленном формате касается тех действий, которые не требуют установления волеизъявления лица, когда действительно нотариус устанавливает факты по имеющимся у него документам. К таким действиям можно отнести принятие денежных средств в депозит, совершение исполнительной надписи, удостоверение верности перевода, обеспечение доказательств в Интернете. Кстати, всего за год нотариусами России было совершено более 20 тысяч нотариальных действий по обеспечению доказательств в Интернете. И популярность данной услуги растет.

В готовящемся законопроекте указано, что для получения нотариальной услуги в удаленном формате клиент должен будет направить нотариусу заявление заданного формата с приложением установленных законом документов через специальный публичный сервис Единой информационной системы нотариата. Нотариус, в свою очередь, проведет проверку полученных документов и направит на указанный заявителем электронный адрес готовый нотариальный акт, удостоверенный своей усиленной квалифицированной электронной подписью.

**С 1 февраля этого года подача документов на регистрацию прав на недвижимость по нотариально удостоверенным сделкам и свидетельствам о праве на наследство включена в обязанности нотариуса**

Если со стороны клиентов не будет высказано иных пожеланий, то электронное обращение в Росреестр должно быть направлено нотариусом в день совершения нотариального действия, и услуга эта будет совершенно бесплатной для граждан. На практике это означает не только экономию средств, но и максимальное ускорение сроков регистра-

ции — право собственности должно быть зарегистрировано Росреестром за один рабочий день, — а также комфорт и значительную экономию времени при получении государственной услуги. Все, что нужно будет сделать клиентам после подписания сделки, это вернуться к нотариусу для того, чтобы забрать документы, подтверждающие, что право собственности зарегистрировано.

Российские нотариусы и до 1 февраля могли подавать документы на государственную регистрацию в электронном виде, но делали это в качестве дополнительной услуги. С 2014 года электронные связи между нотариатом и Росреестром успешно развивались, а граждане с каждым годом активнее пользовались возможностями, которые предоставляли нотариусы.

**От покупки залогового авто вас уберет реестр уведомлений о залоге движимого имущества**

Недобросовестные автовладельцы стали чаще пытаться сбыть залоговые машины с рук — несколько последних лет банки не забирают оригинал ПТС у заемщиков при выдаче кредита. С помощью реестра уведомлений о залоге движимого имущества, оператором которого является Федеральная нотариальная палата, можно обезопасить себя от рисков выплачивать чужие долги.

Так, гражданка Т. купила машину по объявлению в Интернете в ноябре 2018 года. А в январе 2019-го получила уведомление от судебных приставов о том, что на машину наложен арест — авто оказалось в залоге. У прежнего владельца оригинал ПТС был на руках, поэтому гражданка Т. не стала проверять автомобиль на наличие финансовых обременений. И теперь она должна либо выплачивать чужой кредит, либо отдать машину в счет уплаты долга. И таких историй множество.

Считать наличие ПТС у владельца гарантией того, что машина не в залоге, — одна из самых распространенных ошибок. И если покупатель не убедился в том, что на авто не висит кредит, суд, скорее всего, встанет на сторону банка. Проверка транспортного средства в реестре уведомлений о залоге движимого имущества помогает избежать неприятных сюрпризов такого рода. Реестр, созданный нотариатом по поручению Президента РФ, превратился в эффективный механизм проверки кредитной чистоты движимого имущества и пресе-

чения попыток мошенничества, связанного с умышленным сокрытием факта залога.

Проверить данные можно в любое удобное время в специальном разделе официального портала ФНП. Пользование сервисом бесплатно, а для поиска данных в реестре нужно указать лишь VIN-номер интересующего автомобиля.

В реестре уведомлений о залоге движимого имущества содержатся сведения не только об автомобилях. Информация о сельскохозяйственной технике, оборудовании, ценных бумагах, станках и даже доменах, находящихся в залоге, также доступна для проверки всем желающим.

**С 1 января 2019 года россиянам не нужно платить госпошину за государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в случае электронной подачи документов в Федеральную налоговую службу**

Один из самых простых и комфортных способов воспользоваться льготами — обратиться в нотариальную контору. Ведь нотариус выступает в качестве фронт-офиса налоговых органов, а услуга по электронной подаче документов в регистрирующие органы, включая Федеральную налоговую службу, числится в арсенале нотариусов уже не первый год.

Нотариус принимает пакет необходимых для процедуры регистрации документов. Далее нотариус переводит документы из бумажного вида в электронный и уже в «цифре» направляет их в налоговый орган по месту регистрации заявителя. Представители Федеральной налоговой службы высоко оценивают участие нотариуса в процедуре регистрации ИП и юридических лиц. Ведь от сотрудничества с нотариусами выигрывают все: налоговая служба получает качественный пакет документов, в результате снижается количество отказов, а граждане избегают лишних хлопот.

Получить готовые документы заявитель может у нотариуса уже через пять рабочих дней. При этом заявитель может выбрать удобный для него формат документов: традиционный (бумажный) или цифровой. В этом случае документы в электронном виде равны по своей юридической силе документам, выданным на бумажном носителе, однако использовать их намного удобнее.

## ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» — информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно.  
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФС77-27420 от 16 февраля 2007 г.  
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры  
127006 Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4–5, тел.: (495) 981-4399;  
e-mail: notarius79@bk.ru



Главный редактор: Виктория Цыганкова  
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», 2019