№ 3 (70) 2019 | НОТАРИАТ.РФ

ПРАВО КАЖДОГО

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

ПРИМИРЯТЬСЯ СТАНЕТ ПРОЩЕ: У РОССИЯН ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕШАТЬ СПОРЫ, НЕ ДОВОДЯ ДО СУДА

У граждан и бизнеса появилось больше возможностей решать спорные правовые вопросы проще и дешевле, не прибегая при этом к затяжной и затратной процедуре судебного разбирательства.

Стр. 3

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОХОТНИКИ ЗА ГОРЕМ

Мария Николаевна не могла дышать, не могла говорить, даже плакать не могла. Она смотрела на телефонную трубку, которая уже равнодушно пикала короткими гудками. Голос в этой трубке, официально-вежливый голос, только что сообщил ей, что ее кровинки, ее сердца, ее смысла больше нет. Пьяный водитель просто снес 18-летнего паренька, который неосторожно шел по обочине дороги. «Сделать ничего было нельзя», «скончался, не приходя в сознание»… Казенные, холодные фразы, за которыми лежала ее, Марии Николаевны, пустыня. Необозримое пространство боли. «Хоть бы пришли, в глаза посмотрели по-человечески», — почему-то крутилось у нее в голове. О другом она пока не позволяла себе думать. Оцепенела. И в этот момент раздался стук в дверь…

Мария Николаевна налила Мише супу. Этот тихий, понимающий молодой человек разговаривал так сочувственно, так проникновенно! Женщина плакала, а он сидел рядом и гладил ее по руке, не пытаясь говорить какие-то глупости. Посмотрел фотографии Коли, сына Марии Николаевны, — альбом она принесла из спальни и, роняя слезу на каждую страницу, рассказывала о сыне. Наконец-то она смогла выплакаться. Странное оцепенение, которое опустилось на нее после звонка, ушло.
Она даже подогрела суп и вызвалась накормить гостя. Миша отправлял в рот ложку за ложкой. Мария Николаевна достала сахарницу. От кухонного шкафчика оторвалась круглая ручка и покатилась по полу. Женщина разрыдалась.

— И прикрутить теперь некому… И никто не скажет: ма, что поесть? Не обнимет. Я ждала, пока он невесту приведет… Как же я теперь…
Миша, подобравшись, отодвинул от себя тарелку.

— Очень вкусно, спасибо, Марья Николавна. Знаете что… Понимаю, что ваше горе деньгами не засыпать. Но что ж вам бедствовать, если есть возможность получить компенсацию?

Мария Николаевна только отмахнулась:
— Какое там… Когда это у нас что-то получали…

— Вы не правы. В соответствии с законодательством вы имеете право на страховое возмещение по ОСАГО в размере полумиллиона рублей. Правда, самой вам это трудно будет. Бумажек много всяких. Да и помотаться придется. В Москву там… О, а хотите, я сам это сделаю?

Мария Николаевна замотала головой.

— Ну, если и правда так, что ж я тебя гонять-то буду? Да и получится ли? Сил у меня нет — мотаться, доказывать. Лечь бы и не вставать.

— Да что мне, тяжело, что ли? Я недавно дяде своему так помогал бумаги оформлять. Знаю, что куда.

Стр. 6–7

Юридический совет

МОЖЕТ ЛИ АДМИНИСТРАЦИЯ ПРОВЕСТИ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ В ДОМЕ, ПРИЗНАННОМ АВАРИЙНЫМ?

Стр. 2, 6–7

ГАРАНТ® ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Непридуманные истории

ОХОТНИКИ ЗА ГОРЕМ

Стр. 1, 6–7

Тема номера

ПРИМИРЯТЬСЯ СТАНЕТ ПРОЩЕ: У РОССИЯН ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕШАТЬ СПОРЫ, НЕ ДОВОДЯ ДО СУДА»

Стр. 1, 3

Осторожно, мошенники!

«ЭЛЕКТРОННЫЙ НОТАРИАТ»: РАЗОБЛАЧАЯ МОШЕННИКОВ

Стр. 8

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

В 2015 году муниципальный дом признан аварийным, но он еще не до конца расселен ввиду отсутствия свободного жилья. В данном доме проживают граждане по договору социального найма.
Поступило заявление от граждан об установке конвектора и замене полов.
Может ли администрация провести текущий ремонт в доме, признанном аварийным?

1. В соответствии с частью 2 статьи 65 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), пунктом 5 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 (далее — Типовой договор), наймодатель обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, принимать участие в надлежащем содержании жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении. Наниматель же, в свою очередь, должен поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность (п. 3 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, подп. «г» п. 4 Типового договора), а также проводить его текущий ремонт (п. 4 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, подп. «е» п. 4 Типового договора, подп. 10 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25). Нормативные ориентиры для отнесения тех или иных работ к капитальному и текущему ремонту дают Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее — Правила № 170).
При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления (п. 2.4.2 Правил № 170).
Примерный перечень работ, которые осуществляются за счет средств, предназначенных для капитального ремонта жилищного фонда, приведен в Приложении № 8 к Правилам № 170. В частности, к перечню работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, относятся ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов), утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
Иными словами, капитальный ремонт включает в себя замену вследствие нормального износа основных конструкций дома, дверей, окон, полов, ремонт центрального отопления, водопровода, канализации, ванного оборудования, мусоропровода, газооборудования, кухонных плит, электропроводки до ввода в квартиру |и прочее.
В рассматриваемой ситуации дом признан аварийным и подлежащим сносу. Согласно пункту 2.4.3 Правил № 170 капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно, в течение ближайших 10 лет, допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок.
Таким образом, по нашему мнению, поскольку замена полов в жилом помещении носит характер выполнения работ по капитальному ремонту жилого дома, то она может быть произведена только в исключительном случае для обеспечения безопасного проживания граждан.
2. Правилами № 170 предусмотрено, что текущий ремонт включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей (раздел II Правил № 170). В соответствии с пунктом 11 Приложения № 7 к Правилам № 170 установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные, относятся к текущему ремонту.
Типовой договор к текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относит побелку, окраску и оклейку стен, потолков, окраску полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замену оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).
Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет наймодателя организацией, предложенной им.
По мнению Минстроя России, обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир, включаются в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
Соответственно, в данной ситуации возможность проведения текущего ремонта по замене элемента внутренней системы центрального отопления за счет средств администрации как наймодателя жилого помещения зависит от того, относится ли такой элемент к общему имуществу многоквартирного дома или нет.

Александр Васильев
Елена Парасоцкая

Собственник земельного участка планирует установить забор между своим и соседним участком.
Имеются ли какие-либо ограничения в части материала, из которого будет установлен забор? Вправе ли собственник соседнего земельного участка оспорить установку забора на общей границе земельного участка в случае, если этот забор его не устроит?

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ). Аналогичные требования о соблюдении при использовании земельных участков градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов содержатся в статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации.
Согласно пункту 6.2 Свода правил 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» по периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. Однако следует обратить внимание, что положения пункта 6.2 Свода правил 53.13330.2011 носят рекомендательный характер.
В силу статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Стр. 6–7

ГАРАНТ®
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ТЕМА НОМЕРА | ПРИМИРЯТЬСЯ СТАНЕТ ПРОЩЕ: У РОССИЯН ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕШАТЬ СПОРЫ, НЕ ДОВОДЯ ДО СУДА

1 ← С 25 октября 2019 года вступили в силу нормы Федерального закона от 26.07.2019 № 197-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», помимо прочего призванные решить проблему исполнимости медиативного соглашения и сделать альтернативную процедуру разрешения правовых конфликтов более востребованной.

Напомним, что институт медиации в России существует уже более 10 лет, однако до сих пор данная процедура при разрешении споров не пользовалась большой популярностью из-за отсутствия специального механизма защиты от недобросовестных действий одной из сторон. Как отметил Верховный Суд Российской Федерации, за период с 2011 по 2017 год примирительные процедуры с участием медиаторов использовались при рассмотрении крайне незначительного количества дел (при рассмотрении всего лишь около 0,008% дел судами общей юрисдикции и при рассмотрении около 0,002% дел арбитражными судами).

Изменения в законодательстве о медиации, исполнительном производстве и о нотариате, вступившие в силу с 25 октября 2019 года, призваны изменить ситуацию. Нововведениями, в частности, предусматривается, что медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, проведенной без передачи спора на рассмотрение суда или третейского суда, в случае его нотариального удостоверения имеет силу исполнительного документа (ч. 5 ст. 12 Федерального законаот 27.07.2010 № 198-ФЗ). Теперь нотариально удостоверенные медиативные соглашения или их нотариально засвидетельствованные копии включены в перечень исполнительных документов, направляемых (предъявляемых) судебному приставу-исполнителю.

Иными словами, теперь, если медиативное соглашение, удостоверенное нотариусом, не исполняется одной из сторон, другая сторона может направить его сразу судебному приставу для исполнения, минуя суд. Как отмечают эксперты, то, что медиативное соглашение при его нотариальном удостоверении получит силу исполнительного документа, будет способствовать развитию института медиации в целом, и это, с одной стороны, поможет разгрузить суды, с другой — даст возможность гражданам и предпринимателям быстрее, в цивилизованном порядке, урегулировать споры между собой.

То, что нотариальное удостоверение медиативного соглашения стало основным инструментом, призванным повысить интерес общества к самой процедуре медиации, в очередной раз подтверждает значимость нотариальной деятельности как механизма превентивного правосудия. Это создает предпосылки для усиления роли нотариуса в сфере примирительных процедур и расширения его компетенции.

Уже 8 ноября нотариусом Краснодарского края Татьяной Мартыненко было удостоверено первое медиативное соглашение, касающееся порядка осуществления родительских прав родителем, проживающим отдельно от детей. «Условия данного соглашения являются конфиденциальными, но стороны медиации (родители) дали мне письменное согласие на разглашение факта примирения сторон с помощью медиации. При этом квалифицированная и грамотная правовая помощь нотариуса гарантирует сторонам соответствие заключаемого соглашения требованиям законодательства, надежную защиту их прав», — подчеркнула медиатор Елена Ксенофонтова.

Напомним, что о необходимости развития института медиации в России заговорили в 2017 году во время встречи Президента РФ Владимира Путина с представителями деловых кругов. По итогам встречи Президент РФ указал на необходимость развития данного института с целью снижения нагрузки на суды.

Как отмечают эксперты, то, что медиативное соглашение при его нотариальном удостоверении получит силу исполнительного документа, будет способствовать развитию института медиации в целом, и это, с одной стороны, поможет разгрузить суды, с другой — даст возможность гражданам и предпринимателям быстрее, в цивилизованном порядке, урегулировать споры между собой

Юридическое сообщество поддержало идею о том, что придание медиативному соглашению силы исполнительного документа может повысить интерес к данной процедуре при урегулировании споров и среди физических, и среди юридических лиц, а также снизит загруженность судов. Также процедура медиации выгодна для сторон в финансовом плане. Она позволяет минимизировать затраты конфликтующих сторон на адвокатов и судебные процессы. Кроме того, эксперты полагают, что придание нотариально удостоверенному медиативному соглашению силы исполнительного листа позволит снизить риск негативных последствий в виде злоупотребления правами недобросовестными участниками спора.

Тенденция к признанию исполнительной силы нотариального акта является общеевропейской и существует почти во всех странах, где действует нотариат латинского типа. В частности, нотариус может выступать в качестве посредника и иным образом участвовать в примирительных процедурах в Австрии, Бельгии, Германии, Франции, Шотландии, Марокко, Нидерландах, Швейцарии, Республике Беларусь. Являясь активным участником процедур медиации, нотариус эффективно заменяет собой судебные органы в целом ряде вопросов, делает процедуру примирения более доступной для граждан и юридических лиц.

Рассмотрим опыт некоторых европейских стран по использованию медиации в сфере исполнительного производства. Так, во Франции при Национальной палате судебных приставов функционирует специальный Центр медиации приставов. У французских судебных приставов право осуществлять посредническую деятельность появилось с 2011 года. Судебный пристав вправе действовать по просьбе одной из сторон конфликта либо по своему усмотрению, становясь медиатором по гражданским, корпоративным, коммерческим, трудовым, семейным и иным спорам. Чаще всего с участием пристава-медиатора решаются вопросы о порядке возвращения долга.

Бельгийское законодательство, как и законодательство Франции, предусматривает возможность для судебного пристава быть медиатором по гражданским, трудовым, семейным и иным категориям споров. Законодательно признано, что судебный пристав, обладающий профессиональными познаниями и владеющий информацией по конкретному делу, способен примирить различные точки зрения в интересах обеих сторон. Правила профессиональной этики судебных приставов обеспечивают их нейтральность, независимость, беспристрастность и конфиденциальность. Так же как и во Франции, в Бельгии основная часть процедур медиации на стадии исполнительного производства приходится на соглашение сторон о порядке возвращения долга. Нередко встречается и использование процедуры медиации при урегулировании трудовых споров.

В Голландии судебные приставы наделены правом проводить процедуру медиации по широкому кругу споров. По мнению профессионального сообщества судебных приставов Голландии, значительная часть споров между взыскателем и должником имеет хорошие перспективы при использовании медиации. Особенно приветствуется проведение процедуры медиации на стадии исполнительного производства при урегулировании семейных споров, когда бывшие супруги решают вопрос о дальнейшем воспитании детей.

Аналогичная практика разрешения конфликтов присутствует и в законодательстве Швеции. Там на законодательном уровне предусмотрено обязательное применение процедуры медиации по спорам о передаче ребенка от одного родителя другому. Причем стороны, заключившие соглашение на любой стадии гражданского процесса, могут предъявить его суду для дальнейшего утверждения этого соглашения в форме решения суда.

В Республике Беларусь также имеется значительный опыт использования процедуры медиации в исполнительном производстве. Правда, в законодательстве страны вместо термина «медиация» используется термин «посредничество». В 2004 году в Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь была включена глава 17 об урегулировании споров в порядке посредничества — «Примирительная процедура в судопроизводстве». Законодательством прямо предусмотрена возможность назначения примирителя на стадии исполнительного производства по ходатайству одной стороны, обеих сторон или по инициативе суда. Как показывает белорусская практика, услуга по взысканию денежных обязательств по исполнительной надписи нотариуса пользуется большой популярностью у бизнеса (36% от всех видов нотариальных действий, совершаемых нотариусами республики). Причем сам Верховный Суд инициирует расширение перечня видов обязательств, по которым данная процедура может быть совершена нотариусом.

Алёна Шепелевич

ВЫ СПРАШИВАЛИ | На вопрос отвечает нотариус…

Ольга Панова

Квартира приобреталась в 2009 году, когда мы с супругой состояли в браке. Квартира полностью была оформлена на супругу. Год назад мы развелись. Как сейчас правильно переоформить квартиру на меня с тем условием, чтобы в дальнейшем у меня сохранилось право последующей продажи квартиры без уплаты подоходного налога?

В вашей ситуации возможны два варианта. Вариант первый: оформить договор купли-продажи доли квартиры, если вы передаете деньги супруге, или договор дарения, если деньги не передаете. В этом случае будет оформлен смешанный договор, по которому будут определены ваши с бывшей супругой доли в квартире и она свою долю продает вам или дарит. Но при дарении вам придется заплатить налог с дарения в размере 13% от стоимости подаренного имущества, так как у вас отсутствуют брачные отношения с дарителем.

Вариант второй: оформить соглашение о разделе совместно нажитого имущества, если кроме квартиры в браке было приобретено еще какое-то имущество, в том числе и денежные накопления, и это другое имущество переходит в ее собственность, а квартира — в вашу.

Что касается уплаты налога с дохода от продажи квартиры, то необходимость его уплаты напрямую зависит от времени, в течение которого вы были собственником квартиры до момента ее продажи.

До 1 января 2016 года на порядок уплаты НДФЛ при продаже жилья и другой недвижимости влиял только срок нахождения объекта в собственности:

— если он составлял три года и более, налог не уплачивался (на основании п. 17.1 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ)) и налоговая декларация не представлялась;

— если имущество до его реализации было в собственности менее трех лет, то налог уплачивался с суммы дохода от продажи, уменьшенной на величину имущественного вычета или на сумму расходов, связанных с приобретением проданного имущества.

Декларация в ИФНС подавалась независимо от того, возникла ли сумма налога к уплате.

Новые правила налогообложения применяются в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 1 января 2016 года. Для этого статьей 217.1 НК РФ устанавливаются два минимальных предельных срока владения объектом недвижимого имущества, когда налог не уплачивается: три года и пять лет. Субъекты Российской Федерации получают право устанавливать предельный срок владения объектом недвижимого имущества.

Минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в три года применяется для объектов недвижимости при соблюдении следующих условий:

— право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (СК РФ);

— право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;

— право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком — плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В иных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет.

В вашей ситуации, когда имущество было приобретено в общую совместную собственность супругов и впоследствии один из супругов получит по договору в свою личную собственность всю квартиру, срок владения квартирой таким супругом должен исчисляться с момента приобретения в совместную собственность, так как часть такого объекта находилась у него в собственности с момента приобретения в совместную собственность. При этом данный порядок распространяется также на случаи, когда одна из долей приобреталась до 1 января 2016 года, а другая — после указанной даты. Такой вывод следует из писем Минфина России от 31.05.2018 № 03-04-05/37138, от 18.06.2018 № 03-04-05/41265, от 21.06.2018 № 03-04-05/42603, от 6.07.2018 № 03-04-05/47062.

Более подробную информацию по вопросам налогообложения дохода от продажи квартиры вы можете получить в подразделении налоговой службы по месту вашего жительства.

Наследники не зарегистрировали право собственности в Росреестре, хотя дали отказы от покупки продаваемой комнаты. В Росреестре собственником числится умерший владелец. Как мне оформить продажу своей комнаты в коммунальной квартире?

Для приобретения наследства наследник должен его принять. Следует уточнить, выданы ли наследникам свидетельства о праве на наследство. Если не выданы, то для оформления отказов наследников от преимущественного права покупки доли должен пройти установленный законом шестимесячный срок для принятия наследства, в противном случае могут объявиться наследники, о которых на момент сделки было не известно и которые захотят воспользоваться преимущественным правом покупки.

Принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство. Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество. Таким образом, если наследники умершего сособственника приняли наследство, то независимо от регистрации своего права собственности в Росреестре они должны оформить отказ от преимущественного права приобретения вашей комнаты, если не хотят ее купить за ту цену и на тех условиях, на которых вы ее продаете. Судя по вашему описанию ситуации, отказы они уже оформили. Эти отказы и документы, подтверждающие, что оформлены они наследниками умершего сособственника (свидетельство о праве на наследство или документ от нотариуса, ведущего наследственное дело, о наследниках, принявших наследство), нужно будет представить вместе с остальными документами для оформления договора купли-продажи.

Если за вами зарегистрировано право собственности на долю в праве общей долевой собственности в коммунальной квартире, договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению в силу статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ). Обратиться вы можете к любому нотариусу того региона, где находится квартира. Если же за вами зарегистрировано право собственности на комнату в коммунальной квартире, то такой договор купли-продажи обязательному нотариальному удостоверению не подлежит, вы вправе сами решать, оформить его в простой письменной форме или обратиться к нотариусу.

Наталья Терентьева

Можно ли выделить супружескую долю (как переживший супруг) из земельного участка, принадлежащего на основании свидетельства о праве собственности на землю, выданного на основании постановления мэра города в период брака?

В соответствии со статьей 34 СК РФ имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью. Согласно указанной статье к имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся движимые и недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака за счет общих доходов имущество, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Для более полного ответа на ваш вопрос необходимо знать, платно или бесплатно был представлен вашему супругу данный земельный участок, категорию и виды разрешенного использования данного участка, имеются ли на нем какие-либо строения и сооружения и когда они возведены. Если участок был выделен семье для ведения садово-огороднического хозяйства в период брака, то он тоже является совместно нажитым имуществом. Данный вывод был сделан Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 12.02.2002 № 5-В01-95.

Подскажите, необходимо ли нотариальное заверение договора дарения при передаче в дар $^1/_2$ части квартиры собственнику, владеющему второй $^1/_2$ частью этой же квартиры? Таким образом, у недвижимости будет один собственник.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и статьей 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы) нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. При этом если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, то несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность. В соответствии с действующим законодательством (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, как и в вашем случае, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Галина Чекалина

Нужно прописать сына, который является должником по выплате алиментов. Но перед этим хочу описать у нотариуса имущество, находящееся у меня в квартире. Будет ли это иметь доказательственную силу, если приставы захотят отобрать имущество в счет долга за неуплату алиментов?

В соответствии со статьей 66 Основ нотариус производит опись имущества для охраны наследственного имущества. Как усматривается из вопроса, необходимость описи не связана с оформлением наследства.
В случае взыскания задолженности по алиментам опись совершается приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства по решению суда (ст. 80 Федерального закона от 2.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Описаны должны быть вещи, принадлежащие должнику. Если принадлежность вещей при описи установить невозможно, то они тоже включаются в опись. Исключить имущество из описи возможно в судебном порядке, доказав, что оно должнику не принадлежит.

Муж и его брат унаследовали по $^1/_2$ доле квартиры от матери. Брат живет и прописан в этой квартире, а муж — нет. Должен ли муж оплачивать пополам с братом коммунальные платежи?

Согласно статье 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) собственник жилого помещения обязан содержать имущество. Эта обязанность включает в себя и расходы по оплате коммунальных платежей в размере, пропорциональном доле квартиры, принадлежащей собственнику. Кроме этого, владелец должен оплачивать содержание общедомовой территории (ст. 39 ЖК РФ).
В вашем случае возможно оформить раздел лицевых счетов и сделать перерасчет, так как собственник в жилом помещении не проживает.

Наталья Артемьева

Какие документы для сделки я должна представить нотариусу для совершения продажи квартиры, где есть доля несовершеннолетнего (сына)? Обязательно ли продлевать постановление органов опеки (которое было выдано всего на два месяца)?

К сожалению, ответить достаточно точно и подробно не представляется возможным, так как в вопросе не содержится достаточной информации (в частности, когда, кем и как приобретена квартира). Поэтому для получения консультации по полному пакету документов необходимо обратиться к нотариусу. Однако в обязательном порядке необходимо представить документы о принадлежности имущества, документы, подтверждающие сведения о зарегистрированных в квартире лицах (например, справку с места жительства), разрешение (согласие) органов опеки и попечительства. Если срок разрешения органов опеки и попечительства истек, однозначно нужно получить новое (или продлить, если такое продление предусмотрено регламентом выдачи разрешений).

У меня умер папа. Квартира, в которой он проживал, находится в Екатеринбурге, а прописан он был в Ставропольском крае. В каком регионе мне нужно подать заявление на наследство?

Заявление о принятии наследства подается по месту открытия наследства, которое определяется местом жительства умершего, то есть в вашем случае в Ставропольском крае (соответствующем населенном пункте или у нотариуса района).

Ирина Харахорина

Подскажите, как можно составить доверенность в сложившейся ситуации? Я планирую ЭКО-оплодотворение, мой муж уехал в командировку, и мы заморозили сперму в клинике. Но сейчас мне пришлось перейти в другую клинику, которая требует принести из прошлой клиники биоматериал мужа. Чтобы забрать биоматериал, нужна доверенность от мужа, но в той местности, где он сейчас находится, нотариуса нет. Как мне действовать в данной ситуации? Могу ли я без него сделать такую доверенность?

Удостоверить доверенность в отсутствие доверителя невозможно. Доверенностью признается письменное полномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Доверенность является односторонней сделкой. Порядок совершения нотариальных действий нотариусами устанавливается Основами и другими законодательными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающим объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утвержденным федеральным органом юстиции совместно с Федеральной нотариальной палатой.
При совершении нотариального действия, в том числе удостоверении доверенности, нотариус должен установить личность гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия, на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности указанного гражданина, а также проверить его дееспособность. Содержание нотариально удостоверяемой сделки должно быть зачитано вслух участникам. Документы, оформляемые в нотариальном порядке, подписываются в присутствии нотариуса.
К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:
1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии — старшим или дежурным врачом;
2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;
3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;
4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, которые удостоверены администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.
В случае если в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нет нотариуса, соответственно глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления поселения или глава местной администрации муниципального района и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления муниципального района имеют право совершать нотариальные действия, в том числе удостоверять доверенности для лиц, зарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания в данных населенных пунктах.
Доверенность также может быть удостоверена должностным лицом консульского учреждения Российской Федерации.

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОХОТНИКИ ЗА ГОРЕМ

1 ← — Тогда хоть скажи, сколько оплатить или что?

— Да там разберемся. Я не какой-то там… на чужом горе наживаться. Только… чтобы мне документы-то разрешали запрашивать и забирать, надо ж, чтобы вы мне разрешение дали. Во, вы мне, как дядька мой, доверенность выдайте и ждите денег. Я все оформлю, и они вам прямо на счет упадут.

Роман Бриль, нотариус: «Действующая редакция Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 1079 ГК РФ) оговаривает: водитель управляет источником повышенной опасности и должен принимать все меры к обеспечению безопасности окружающих. Страховые выплаты производятся в том случае, если потерпевший или погибший не виновен в аварии. Это значит, что, если в дорожно-транспортном происшествии погиб пешеход, выплаты его близким практически гарантированы. Предельная выплата по ОСАГО при возмещении вреда здоровью составляет 500 000 рублей, в случае гибели человека она делится в пропорции 25:75, где первая часть идет на погребение, а вторая выплачивается как компенсация его законным представителям. В случае ДТП со смертельным исходом на получение компенсации могут претендовать родители, супруг и дети потерпевшего, а также граждане, у которых он находился на иждивении, и граждане, которые потеряли кормильца».

Перед прощанием в дом Марии Николаевны сошлись подруги: поддержать, помочь приготовить. Общались они не так часто, но в беде всегда приходили на помощь друг другу. Одной из них, Лиде, Мария Николаевна, плача, и рассказала о «золотом Мишеньке». Но та как-то насторожилась и доброты молодого человека не оценила.

— Пришел с улицы. Что ты о нем знаешь? Кто? Откуда? А хочешь на него документы подписывать?

Мария Николаевна бросила шар из теста, которое вымешивала, в миску, шлепнула ладонями по столу, так что в воздух взвилась мука.

— Много ты понимаешь! Он меня в самый черный час поддержал! Я бы и не знала о компенсации этой — он подсказал. Он от меня не отходил… Пока ты в командировке была да Оля у внуков, кто за мной тут ходил? Да если б не он, я бы утопилась пошла!

Женщина снова расплакалась, беспомощно уронив руки вдоль тела. Лида налила воды, дала подруге стакан. Усадила, обняла.

— Прости меня, золотая, прости. Даже не представляю, как ты держишься. Но послушай… Не доверяю я тем, кто появляется в самый нужный момент и так кидается дружить. Ну вот такая я циничная старая дура.

— Прекрати, Лида. Хватит уже. Миша просто хороший мальчик.

— Может быть. Спорить не буду. Только сделай для меня кое-что, ладно? Ну пожалуйста.

Мария Николаевна неохотно кивнула.

— Вы же к нотариусу пойдете, так? Он же доверенность от тебя попросил? Ты там послушай внимательно все, что скажут, взвесь. Они там во всех этих юридических делах разбираются. Если что не так, сказать должны.

Мария Николаевна пообещала, но подруге не поверила. Очень хотела, чтобы Лида сама увидела Мишу, поняла, насколько ошибалась. Но Михаил на похороны не пришел. Забежал только рано утром, обнял. Сказал, что вызвали срочно на работу и что он обязательно заскочит вечером, проверить состояние Марии Николаевны. Так что познакомить его с Лидой не удалось. Когда рассказала об этом Лиде, та только губы поджала.

Вечером Миша заехал совсем уж поздно. Помог навести порядок в доме. Сделал пожилой женщине успокоительный чай. Договорились встретиться завтра у нотариуса — так решила сама Мария Николаевна: очень хотелось покончить с делами и ни о чем не думать. Только вспоминать, вспоминать…

На следующий же день после похорон Мария Николаевна пришла в нотариальную контору, чтобы оформить на Мишу доверенность. В эти несколько страшных для нее дней Миша постоянно был рядом. Помогал, поддерживал. Иногда просто молчал. И это было для Марии Николаевны спасением. Она уже и не помнила, что неделю

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

2 ← Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 45–46 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строи-

назад не знала этого человека и ничего не знает о нем до сих пор. К нотариусу пришел и Миша с уже готовым текстом доверенности. Помощники приняли документы и попросили подождать.

— Валь, — одна помощница нотариуса сдвинула брови, — тебя не напрягает, что в том документе, что этот парень принес, говорится, что компенсация должна прийти не на счет доверителя, а на его счет?

— Не просто напрягает. Эта мама несчастная потеряла мальчика. Вряд ли она сейчас понимает четко, что происходит…

Нотариус налил Марии Николаевне воды. Миша остался ждать в коридоре. В кабинете были слышны его возмущенные возгласы: что еще за нотариальная тайна? Я что, не имею права послушать про документ, к которому имею отношение?

— Сочувствую вашему горю… Но давайте разберемся с документом…

— Да что там разбираться. Миша — мальчик хороший. Помогает. Документ я читала, нормально все там.

— А на указанный счет вы внимание обратили? Давайте-ка я вам зачитаю доверенность еще раз вслух, а потом мы с вами немного поговорим.

Роман Бриль, нотариус: «Совершая нотариальное действие, нотариус не только проводит правовую экспертизу документов, но и разъясняет клиенту последствия подписания документа, убеждается в том, что указанные в документе условия действительно соответствуют тому, что он хочет, а сам он действует добровольно и осознанно. Нотариус, беседуя с женщиной, объяснил ей правовые последствия, которые могут наступить, если она подпишет доверенность: деньги будут перечислены на чужой счет, и нет гарантий, что ей их потом вернут».

— Спасибо, наверное, я бумагу эту подписывать не буду все-таки.

Мария Николаевна тяжело вздохнула. Пока она разговаривала с нотариусом, «хороший мальчик» Миша дважды пытался вломиться в кабинет, кричал на весь коридор, обвиняя нотариуса в некомпетентности, и даже грозился написать жалобу. Все это так отличалось от прежнего Миши. Да еще и нотариус говорит, что деньги могут до нее и не дойти…

— Но тогда получается, что я и так, и эдак без денег. Миша сказал, самой не получить — сложно…

— Ничего сложного или страшного здесь нет. Девочки сейчас подробно расскажут вам, как это сделать. И вы все оформите самостоятельно.

— Ой, а сколько я за это должна?

— Это бесплатная правовая консультация, — улыбнулся нотариус.

Когда Мария Николаевна вышла из кабинета, Миши в коридоре уже не было. Он спешно ушел. Больше он у женщины так и не объявился.

Помощницы нотариуса подробно объяснили Марии Николаевне, как действовать. Оказалось, и правда, ничего сложного нет. Да и мотаться по инстанциям много не нужно.

Роман Бриль, нотариус: «Мы всегда говорим: доверяйте с оглядкой. Любую доверенность лучше проверить. Публичный реестр проверки доверенностей, созданный Федеральной нотариальной палатой, дает возможность любому человеку увидеть, существует ли доверенность, которую ему предъявляют, и не отменена ли она. Только за прошлый год проверкой доверенности на сайте ФНП воспользовались 1,6 млн раз. Граждане же, которые подписали доверенность, но по каким-либо причинам хотят ее отменить, могут сделать это, просто обратившись к нотариусу. Доверенность будет немедленно отменена, а изменения будут сразу же внесены в реестр».

Мария Николаевна получила компенсацию неожиданно быстро. Часть денег она отдала детскому дому в их селе, а сама теперь ходит туда три раза в неделю. Она заметила, что после такого визита и бессонница отступает, и сердце не так ноет вроде. Помогает организовывать детские праздники, приносит ребятишкам сладости. Девочек учит вязать. Слушает истории мальчишек… Один парнишка в средней группе очень уж напоминает ей ее Колю. Иногда Марии Николаевне кажется, что это он и есть. И тогда саднящая боль чуть утихает.

А недавно к ней наведались сотрудники правоохранительных органов. Расспрашивали о «Мише». Оказалось, что по мужчине с таким именем уже есть одно дело в другом городе. И он даже привлекался за него к ответственности: присвоил себе чужую страховку по ОСАГО за гибель человека. Полицейские поинтересовались, будет ли Мария Николаевна писать заявление, но та только отмахнулась: ничего страшного не произошло, спасибо подруге и нотариусу, а у нее сейчас других дел полно — Семена, того парнишку, что на Колю похож, ей разрешили забрать на каникулы к себе. Так что готовиться надо.

Важно знать: количество афер, раскрываемых нотариусами, неуклонно растет. Нотариус обязательно удостоверится в том, что человек хочет совершить именно то нотариальное действие, о котором просит. Кроме этого, он проверит все документы, в том числе с помощью запросов в различные ведомства, если что-то вызывает у него сомнения.

В последние годы благодаря Единой информационной системе нотариата, в которой фиксируется каждое нотариальное действие, а также тому, что налажена работа в Системе межведомственного электронного взаимодействия, поддельные документы можно выявить в считанные секунды. Нотариусы практически еженедельно выявляют поддельные документы и сообщают об этих правонарушениях в правоохранительные органы. Огромное количество мошеннических схем, в том числе и в сделках с недвижимостью, дает сбой именно в нотариальных конторах. Но зачастую это не становится достоянием гласности — иногда в связи с интересами следствия, часто — учитывая необходимость сохранения нотариальной тайны.

Прежде чем приступить к совершению нотариального действия, нотариус всегда должен убедиться, что перед ним именно тот человек, за которого он себя выдает. Недостаточно просто посмотреть паспорт, необходимо обязательно удостовериться в подлинности документа. Само предназначение нотариуса — гарантировать законность гражданского оборота, от имени государства объективно и независимо осуществлять превентивное правосудие, обеспечивать достоверность сведений реестров и препятствовать нарушению прав и законных интересов граждан.

Марина Кравченко

тельстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Отметим, что в силу статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. При этом суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (ст. 67 ГПК РФ).

Таким образом, заявляя требования об устранении препятствий в пользовании садовым земельным участком, истец обязан представить суду доказательства, подтверждающие, что возведенный ответчиком забор лишает истца возможности использовать свой земельный участок по назначению, существенно затеняет земельный участок, влияет на плодородность почвы, снижает урожайность, причиняет вред имеющимся насаждениям и т.д.

Елена Парасоцкая

ГАРАНТ®
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ! | «ЭЛЕКТРОННЫЙ НОТАРИАТ»: РАЗОБЛАЧАЯ МОШЕННИКОВ

Количество предотвращенных нотариусами мошеннических действий неукоснительно растет. Ключевую роль в выявлении афер нередко играют современные технологии, призванные не только упростить гражданский оборот, но и сделать его более безопасным. В последние годы нотариат делает особый упор на развитие цифровых технологий именно для того, чтобы в условиях динамично развивающейся «цифры» иметь возможность защищать граждан, предотвращать аферы, в которых мошенники используют цифровизацию в своих целях и выходят на «новые просторы».

Благодаря возможности проверить подлинность документов с помощью Единой информационной системы нотариата нотариусы практически еженедельно выявляют поддельные документы и сообщают об этих правонарушениях в правоохранительные органы. Огромное количество мошеннических схем, в том числе и в сделках с недвижимостью, дает сбой именно в нотариальных конторах. Но зачастую это не становится достоянием гласности — иногда в связи с интересами следствия, часто — учитывая необходимость сохранения нотариальной тайны.

Так, например, как пишет «Российская газета», в этом году благодаря действиям только одной из столичных нотариусов суды вынесли три приговора мошенникам, которые были выявлены с ее помощью. В первом случае была спасена квартира пожилой москвички, которую аферисты планировали заполучить с помощью поддельного паспорта. К нотариусу обратилась пожилая гражданка, желающая оформить доверенность на продажу своей квартиры в одном из престижных районов столицы. Клиентка представилась И.Д. Васильевой (имя изменено) и показала нотариусу паспорт.

Прежде чем приступить к совершению нотариального действия, нотариус всегда должен убедиться, что перед ним именно тот человек, за которого он себя выдает. Недостаточно просто посмотреть паспорт, необходимо обязательно удостовериться в подлинности документа. С помощью Единой информационной системы нотариата нотариус проверила паспорт по базе ФМС России. И выяснилось, что документы не совпадают.

Мошенническая схема налицо: аферисты, раздобыв каким-то образом паспорт москвички и переклеив в нем фотографию, попытались получить нотариальную доверенность на продажу имущества. Если бы афера удалась, договор на продажу жилья подписывали бы представители, а не липовая хозяйка. Затем продавцы могли бы искренне развести руками, мол, сами стали жертвой обмана, и исчезнуть с деньгами. Но благодаря бдительности нотариуса и «цифровой продвинутости» нотариата аферу удалось пресечь. Нотариус обратилась в полицию.

В остальных случаях аферисты также планировали использовать нотариуса, чтобы завладеть недвижимым имуществом москвичей. Например, гражданка Л., работающая мойщицей автомобилей в гараже при управлении по обслуживанию дипломатического корпуса, решила выдать себя за наследницу своей знакомой Я. Женщина с помощью поддельных документов об удочерении пыталась заполучить квартиру в Москве в качестве наследства. Нотариус, проверяя представленные документы, распознала подделку, но виду не подала, а, как и положено в таких случаях, обратилась в полицию. В итоге аферистка задержана и осуждена на три года колонии.

Нотариус не только удостоверяет сделку — он обязательно проверяет ее законность. А когда бумаги вызывают малейшее подозрение, проверка становится еще пристрастнее

Множество таких случаев предотвращения преступлений еще раз подтверждает, что участие нотариуса в сделках с недвижимым имуществом необходимо. Квартира, дом — самый ценный ресурс для большинства граждан. Потеря жилья, зачастую единственного, — настоящий удар для любого человека. И любая сделка с недвижимостью, оформленная без участия нотариуса, не дает гарантий ее законности и прозрачности.

Об этом свидетельствует, например, еще один недавний случай, о котором рассказала петербургский нотариус, президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Терехова. Договор купли-продажи недвижимости, который ей представили, вызвал у нее подозрения. Как показало разбирательство — не зря. Благодаря совместной работе нотариусов Санкт-Петербурга, представителей Росреестра и правоохранительных органов удалось заблокировать возможность совершения преступления.

Мария Викторовна поясняет: «Нотариус не только удостоверяет сделку — он обязательно проверяет ее законность. А когда бумаги вызывают малейшее подозрение, проверка становится еще пристрастнее».

Профессиональная интуиция не подвела. Мария Терехова рассказывает: «Я связалась с нотариусом, чья подпись якобы стояла на представленных мне документах. Он сообщил, что подобных бумаг не составлял и не подписывал и, скорее всего, речь идет о подделке».

Аферисты планировали использовать нотариуса, чтобы удостоверить и направить поддельные документы в Росреестр. Если бы их план удался, то владельцы двух объектов недвижимости лишились бы своей собственности. Но подделка была разоблачена, и нотариус обратилась в правоохранительные органы. Полиция планировала арестовать мошенников в тот момент, когда они придут за документами. Однако что-то спугнуло преступников, и в нотариальной конторе в назначенное время они не появились.

Как и положено в таких случаях, нотариус уведомила о случившемся Росреестр, чтобы не допустить регистрации прав по этим документам. Все нотариусы города были оповещены о том, что теперь мошенники могут попытаться провернуть порочную сделку, обратившись в другую нотариальную контору Санкт-Петербурга. Так и произошло.

Нотариус, чтобы не спугнуть аферистов, принял документы и назначил дату следующей встречи с «клиентами». В свою очередь Росреестр, чтобы формально преступная схема была реализована, зарегистрировал право собственности за «покупателем». Преступники, уверенные в том, что их план удался, пришли в нотариальную контору, но вместо свидетельства о собственности они получат серьезный срок. В нотариальной конторе аферистов ожидала полиция.

Статистика судебных и правоохранительных органов доказывает: только нотариус способен обеспечить прозрачность и стабильность правоотношений в сфере оборота недвижимости. В обязанности нотариуса входит правовая экспертиза сделки, он убеждается в дееспособности сторон и в том, что воля участников сделки соответствует их волеизъявлению, проводит беседу и в обязательном порядке зачитывает заключаемый договор вслух и удостоверяется в том, что стороны понимают все правовые последствия сделки.

Сам процесс оформления сделки фиксируется на видео. Если впоследствии нотариальную сделку попытаются оспорить в суде, такая запись снимет все вопросы о том, что говорила каждая из сторон, в каком состоянии находилась и насколько четко выполнил свои обязанности нотариус. Также стоит иметь в виду, что в отличие от договора в простой письменной форме нотариальный документ наделен статусом повышенной доказательственной силы, то есть для суда печать нотариуса — весомый аргумент в пользу юридической чистоты и законности сделки.

К тому же нотариус — единственный участник рынка недвижимости, который гарантирует стопроцентное возмещение ущерба, понесенного по его вине. Само предназначение нотариуса — гарантировать законность гражданского оборота, от имени государства объективно и независимо осуществлять превентивное правосудие, обеспечивать достоверность сведений реестров и препятствовать нарушению прав и законных интересов граждан.

ПРАВО КАЖДОГО

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

Главный редактор: 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