

# ПРАВО КАЖДОГО

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



## НУ КТО ЖЕ ЗНАЛ?!

Герои этих историй совсем разные, но их объединяет одно: они даже не догадывались, что могут угодить в беду, не знали, что стандартная житейская ситуация может обернуться сложными проблемами.

Стр. 6–7

## Непридуманные истории

НУ КТО ЖЕ ЗНАЛ?!

Стр. 1, 6–7



## Тема номера

ЧТО ДЕЛАЕТ НОТАРИУС НА РАБОТЕ

Стр. 1, 3–5



## Юридический совет

МОЖНО ЛИ СОБСТВЕННИКУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРОДАТЬ ПРАВО АРЕНДЫ ЭТОГО ЖЕ УЧАСТКА?

Стр. 2

## ТЕМА НОМЕРА | ЧТО ДЕЛАЕТ НОТАРИУС НА РАБОТЕ

«А ЧТО ЭТО ВЫ ТУТ ДЕЛАЕТЕ?»

Все мы знаем, что нотариус удостоверяет документы. Ставит на них синюю печать. Но это далеко не все, что нужно сделать, чтобы документ обрел особую силу. Нотариус Мария Боронина расскажет нам о том, чего не видят клиенты: о том, какие действия необходимо совершить для того, чтобы обеспечить максимальную надежность нотариального акта. Со стороны кажется, что процесс нотариального удостоверения заключается в том, что нотариус распечатывает текст на бланке, ставит печать и расписывается. Вот эти три действия: распечатать, поставить печать, поставить подпись — наделяют документ особой доказательственной силой?

Мария Николаевна объясняет: «Распечатать что-то на принтере на цветной бумаге и поставить штампы может, в принципе, любой, у кого есть компьютер, принтер и набор детских штампов. Но от этого такая распечатка, во-первых, не станет документом; во-вторых, для появления доказательственной силы наличия штампов и печатей недостаточно».

Для придания особой доказательственной силы документу нотариус проводит достаточно большой объем проверочных работ.

### А ПОГОВОРИТЬ?

Именно так можно обозначить один из этапов проверки. Это будет установление и личности, и воли обратившегося лица. Поэтому нотариус сам, лично разговаривает непосредственно с обратившимся гражданином, выясняет его волю и ее соответствие волеизъявлению — тому, что будет написано в документе, задает различные вопросы. Достаточно часто термины, используемые нами в быту, существенно отличаются от юридических. Поэтому, когда нотариус беседует с человеком, он выясняет, об одном ли и том же они говорят, одинаково ли понимают используемые термины. Так, если в быту «ипотекой» часто называют кредитные договоры, то с юридической точки зрения «ипотека» — это залог объекта недвижимости, обеспечение обязательств по такому кредитному договору.

Стр. 3–5



## Знаете ли вы...

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОТАРИУСА: ЗАСТРАХОВАНА НАДЕЖНО

Стр. 8



## ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

**М**ожно ли собственнику земельного участка продать право аренды этого же участка?

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Согласно статье 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 статьи 421 ГК РФ, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) к отдельным отношениям сторон по договору. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В соответствии с пунктом 4 статьи 454 ГК РФ положения, предусмотренные параграфом 1 «Общие положения о купле-продаже» главы 30 раздела IV ГК РФ, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

Согласно статье 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные

права. Аренда по своей юридической природе является одной из разновидностей имущественного права. По общему правилу право аренды можно купить, приобрести в порядке наследования (п. 2 ст. 617 ГК РФ), на право аренды недвижимого имущества может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства. В этой связи обратите внимание на определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.04.2017 № 60-КГ17-1.

В связи с изложенным, по нашему мнению, право аренды земельного участка, являясь разновидностью имущественного права, может быть продано в порядке, предусмотренном общими положениями о купле-продаже. Полагаем возможным включение в договор (соглашение) условия о продаже имущественного права аренды.

Вместе с тем считаем необходимым отметить следующее. В соответствии со статьей 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, размер и периодичность внесения арендных платежей определяются сторонами договора. Полагаем, что условиями договора аренды земельного участка может быть определен первый платеж в значительно большем размере, чем последующие. Кроме того, арендная плата может иметь вид единовременного платежа.

*Иван Сухарников  
Елена Парасоцкая*

**Требуется ли согласие супруга при продаже (покупке) акций публичного акционерного общества?**

Действующее законодательство не требует изъясления супругом отдельного согласия на

покупку или продажу акций, в том числе нотариально удостоверенного.

**Обоснование вывода:**

Прежде всего отметим, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества (ст. 256 ГК РФ, ст. 33, 34 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)). Согласно пункту 1 статьи 35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. ГК РФ также в пункте 2 статьи 253 закрепляет, что распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, предполагаемому независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Таким образом, статья 253 ГК РФ и статья 35 СК РФ устанавливают презумпцию согласия супруга на действия другого супруга по распоряжению общим имуществом, то есть при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016, определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 5.12.2019 по делу № 8Г-1938/2019, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 12.12.2019 по делу № 33-24296/2019). При приобретении акций происходит распоряжение супружескими денежными средствами. Согласно действующему законодательству отдельно выраженного согласия супруга на распоряжение денежными средствами, являющимися общим имуществом супругов, не требуется.

В определенных случаях (п. 3 ст. 35 СК РФ) для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Отметим, что законом имеются в виду сделки, подлежащие именно государственной, а не какой-либо иной регистрации. Действующее законодательство (ГК РФ, Федеральные законы «О рынке ценных бумаг» и «Об акционерных обществах») не содержит указаний на необходимость регистрации сделки с ценными бумагами, в том числе с акциями. Внесение записи в реестр о переходе прав на ценные бумаги государственной регистрацией не является. Поэтому при продаже супружеских акций одним из супругов не требуется отдельно выраженного, в том числе нотариально удостоверенного, согласия другого супруга на совершение указанной сделки.

*Дмитрий Якунин*

## ТЕМА НОМЕРА | ЧТО ДЕЛАЕТ НОТАРИУС НА РАБОТЕ

### 1 ← ВЫ ЧТО, МНЕ НА СЛОВО НЕ ВЕРИТЕ?!

Иногда от клиентов можно услышать такой вопрос. На слово нотариус, может, и поверит, но в силу закона и регламента совершения нотариальных действий все ваши слова нотариус должен проверить. Для этого налажено взаимодействие с различными государственными органами по СМЭВ — Системе межведомственного электронного взаимодействия. В нее входят официальные ресурсы и реестры, где нотариус дополнительно может запросить и проверить информацию.

### А ВЫ ХОРОШО ПОДУМАЛИ?

Не удивляйтесь, если нотариус задаст вам такой вопрос. К сожалению, не все граждане продумывают последствия (юридические и экономические) своих действий. Поэтому вопрос нотариуса «а что будет, если вторая сторона договора не выполнит условия?» возвращает стороны с небес на землю и они начинают более осознанно просматривать возможные варианты и просчитывать последствия. Нотариус не может за вас сформулировать их, но может вас направить или напомнить, что такие последствия (в некоторых случаях) должны быть согласованы.

Только после выяснения воли и проверки всех данных нотариус может изготовить запрашиваемый посетителем документ, будь то доверенность или согласие либо любой договор. Только в этом случае документ будет выверен и точен, будет соответствовать воле обратившегося и будет отражать все необходимые юридические и фактические нюансы.

### НА КОНКРЕТНОМ ПРИМЕРЕ

Вот, скажем, договор купли-продажи или дарения квартиры. На его примере разберем: что конкретно будет проверять нотариус? Какие запросы сделает и куда? И сколько их, этих запросов? Один, два, три?

Мария Боронина рассказывает о своей практике: «Мы подготовили для себя памятку — список запросов к сделке. В списке к сделкам с недвижимостью — 20 пунктов, часть из которых включают в себя еще 5–6. Например, только в Росреестр нам по каждой сделке необходимо сделать запрос о дееспособно-

сти обратившегося лица в соответствии с Регламентом совершения нотариальных действий. Независимо от того, какую сделку удостоверяет нотариус, мы в обязательном порядке проверяем паспорт на его действительность (запрос в МВД России), соответствие адреса регистрации паспорту (запрос туда же). Если речь идет о человеке, состоящем в браке, то мы делаем запрос в реестр ЗАГС. В данный реестр внесены все данные об актовых записях с 1926 года. Если участники сделки несовершеннолетние либо для самой сделки требуется подтверждение родства (например, для договора дарения), также запрашиваем в реестрах ЗАГС свидетельства о рождении и свидетельства о перемене имени». Что касается непосредственно запросов в отношении недвижимого имущества, нотариус получает информацию о характеристиках объекта недвижимости, об объекте недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов и их копий (при необходимости), о кадастровой стоимости, о договорах долевого участия в строительстве, о переходе прав. Также запрашивает информацию по субъекту о принадлежащем ему имуществе, чтобы исключить ошибки при подаче документов на регистрацию. Как оказалось, зачастую граждане не в курсе, что помимо самой квартиры им принадлежат общее имущество многоквартирного дома и земельный участок под домом. При регистрации перехода права на квартиру необходимо будет подавать также заявление о переходе права на долю в праве собственности на такой земельный участок (в противном случае регистрация перехода права будет приостановлена). Большой плюс для клиентов — указанную информацию нотариус получает онлайн и бесплатно.

### ЧТОБЫ ВАШ ДОМ БЫЛ ВАШЕЙ КРЕПОСТЬЮ!

При продаже жилой недвижимости нотариус будет делать запрос о дееспособности не только продавца и покупателя, но и всех тех граждан, которые в этом жилье прописаны/зарегистрированы. Это связано с тем, что для продажи жилого помещения, в котором проживает недееспособный, требуется разрешение органов опеки и попечительства даже в том случае, если он не является собственником. В противном случае такая сделка будет ничтожной.

В качестве дополнительных проверок объекта недвижимости нотариус уточняет, не относится ли объект к культурному наследию и является/не является ли ветхим или аварийным. Если жилье относится к аварийному жилому фонду, то нотариус освободит участников сделки от уплаты нотариального тарифа. А если такой ветхий/аварийный объект хотят купить граждане, используя средства господдержки (молодая семья, материнский капитал и т.п.), то нотариус откажет в удостоверении такой сделки, так как в соответствии с программами покупки на такие средства непригодного для проживания объекта недвижимости недопустима.

### И ЭТО ТОЖЕ ПРОВЕРЯТ!

Если же нотариус совершает сделку с движимым имуществом, то к обычному ряду проверок добавляется проверка имущества по реестру уведомлений о залоге движимого имущества (РУЗДИ), созданному ФНП.

При удостоверении сделок с долями в обществах с ограниченной ответственностью нотариус дополнительно проверяет полномочия продавца: является ли он участником общества на дату продажи, оплачена ли его доля в уставном капитале в полном объеме, есть ли дополнительные требования по продаже в соответствии с уставом, соблюден ли весь порядок направления оферты о продаже и нет ли запрета на продажу доли третьему лицу (не участнику общества). А может, на сделку требуется согласие антимонопольного органа? Все это нотариус при удостоверении сделки с долей в ООО должен будет проверить. Дополнительно нотариус проверит и само юридическое лицо на предмет банкротства, достоверности сведений о юридическом лице и иных ограничений, чтобы такие последствия не оказались сюрпризом для покупателя.

Нотариус имеет возможность проверки записей в реестре ЗАГС, проверки паспортов, а также получает более подробную информацию из Росреестра и Росфинмониторинга. Также нотариус проверяет доверенности на предмет их действительности и может видеть текст доверенности, имеет доступ к реестру брачных договоров.

## ТЕМА НОМЕРА | ЧТО ДЕЛАЕТ НОТАРИУС НА РАБОТЕ

1, 3 ← Кстати, в этом смысле нотариусы обладают уникальными возможностями, ведь проверка юристами и риелторами ограничена открытыми источниками данных, у них нет доступа к СМЭВ и Единой информационной системе (ЕИС) нотариата. К тому же все эти проверки для нотариуса — обязанность, регламентов же проверок для риелторов или юристов законом не установлено. Многочисленные посредники, предлагающие услуги по проверке «юридической чистоты сделки», как правило, утаивают эту информацию и берут с доверчивых клиентов деньги за сведения, которые нотариус в рамках совершения нотариального действия получает совершенно бесплатно.

### НЕ ТАКИЕ ПРОСТЫЕ, КАКИМИ КАЖУТСЯ

Часто клиенты нотариусов возмущаются: ну ладно сделки. А простые действия? Доверенность, например, завещание, подлинность копии или подписи. Тут-то какая может быть работа правовая и техническая?

Тут Мария Николаевна предлагает задуматься: «Давайте подойдем к этому вопросу с другой стороны. Какому завещанию или доверенности вы будете больше доверять: удостоверенным нотариусом или удостоверенным в больнице или в местах лишения свободы (а они, на минуточку, тоже приравнены к нотариальным!)? Согласитесь, что нотариальный документ вызывает большее доверие, и это не просто так. При удостоверении любой доверенности нотариус проверит паспорт, дееспособность, наличие дела о банкротстве (причем в этом случае как в отношении лица, которое дает доверенность, так и в отношении того, на кого такая доверенность будет выдана). При удостоверении согласия супруга на сделку, при удостоверении согласия родителя на выезд несовершеннолетнего за границу РФ нотариус проверит сведения из реестра ЗАГС, чтобы такое согласие было дано именно тем лицом, которое имеет на это право.

Кроме того, при совершении любого нотариального действия нотариус установит волю, объяснит обратившемуся все правовые последствия совершаемого им действия.

Что касается свидетельствования подлинности подписи, то нотариус прове-



ряет полномочия того лица, которое будет расписываться на документе, особенно если речь идет о заявлениях юридических лиц. При свидетельствовании верности копий нотариус проверяет, подлинный ли документ ему представлен, нет ли в нем подчисток, приписок и иных неоговоренных исправлений.

### А ЧТО ДАЛЬШЕ?

Оказывается, столько всего скрыто от глаз клиента. Нам кажется, что работа с документом для нотариуса завершается в тот момент, когда мы выходим из его конторы с нужной бумагой в руках. А это вовсе не так.

«Помимо бумажных документов, которые хранятся у нотариуса в архиве (со сроками хранения в среднем от 10 лет до постоянно-вечно), нотариус обязан хранить электронные документы. Я думаю, вы слышали такую шутку: электронный документооборот по-русски — распечатать документ, подписать его, поставить печать, а затем отсканировать и подписать электронной подписью.

В настоящее время появилась техническая и юридическая возможность (а в некоторых случаях — обязанность) использования видеофиксации при совершении нотариальных действий. Результаты видеофиксации нотариус также обязан хранить в надлежащем виде», — рассказывает Мария Николаевна.

Да и сами бумажные документы должны быть сформированы и прошиты в специальные папки — наряды. Не только девушки любят наряжаться, но и документы. Именно в таком наряженном виде все документы и хранятся у нотариуса в архиве, чтобы в любой момент любой документ нотариус мог найти и выдать дубликат тому, кто свои документы хранил не так аккуратно.

«Если говорить о тех же доверенностях и завещаниях, то после их подписания нотариус должен их отсканировать и внести в Единую информационную систему нотариата не только сведения о самом документе, но и их визуальный образ. Сведения же обо всех нотариальных действиях, в том числе о заявлениях и копиях, вносятся в текстовом формате в ЕИС нотариата. Во-первых, это дает гарантии того, что все действия сохранятся; во-вторых, все действия можно быстро проверить на действительность», — объясняет Мария Боронина.

Если же речь идет о сделках с недвижимостью, то после удостоверения договора нотариус направляет документы на регистрацию в органы Росреестра в электронном виде со своей квалифицированной электронной подписью. Это позволяет сторонам сократить время, затраченное на сделку, и сэкономить деньги. А в период пандемии — еще и здоровье, так как

нет необходимости посещать организации с массовым скоплением людей. После регистрации права покупатель может получить свои документы также у нотариуса. В соответствии с законом срок регистрации электронных документов составляет всего сутки.

При удостоверении сделок с долями в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью, а с недавнего времени и при выходе участника из такого общества заявителем в налоговые органы также выступает нотариус. То есть нотариус самостоятельно изготавливает, подписывает своей квалифицированной электронной подписью и направляет по защищенным каналам связи в ФНС России заявление о смене участников. В некоторых случаях и извещение самого общества с ограниченной ответственностью также законом возложено на нотариуса.

В том случае, если стороны избрали безопасный способ расчетов между собой через публичный депозитный счет нотариуса, именно нотариус контролирует, что все условия по исполнению сделки соблюдены, и перечислит полагающиеся денежные средства продавцу после регистрации перехода права или при наступлении иных обстоятельств, обговоренных сторонами.

### НАСЛЕДСТВО — ЭТО ПРОСТО?

С наследством проводимых проверок и действий еще больше, чем со сделками, да и сама процедура по принятию наследства наследниками не просто так растянута по времени на полгода. Здесь немаловажную роль играет и психологическое состояние наследников. С людьми в состоянии горя бывает крайне сложно работать. Но на то нотариусы и профессионалы, они учитывают и психологические особенности обращающихся к ним граждан со всем присущим им тактом.

Сама процедура по открытию наследственного дела начинается с проверки свидетельства о смерти на действительность. Раньше бывали случаи, когда мошенники пытались представить поддельные документы, но сейчас такая возможность для них исключена. Все нотариусы России получили доступ к реестру ЗАГС и имеют возможность проверить свидетельство о смерти и представленные документы о родстве. А в случае, когда у наследников по каким-то причинам эти документы отсутствуют, нотариус может запросить необходимую информацию из реестра ЗАГС самостоятельно. Также самостоятельно нотариус проверяет и место

открытия наследства (узнает последнее место жительства наследодателя) посредством запроса в ГУ МВД России. Кроме того, нотариус извещает всех известных ему наследников после открытия наследственного дела. Независимо от того, предъявлено наследниками завещание или нет, нотариус делает запрос в реестр завещаний ЕИС нотариата не позднее следующего дня после открытия наследственного дела. Если сведения о завещании нотариусу представлены, то нотариус запрашивает информацию о том, действительно ли это завещание. Создание единой базы завещаний также перекрыло возможности для мошенников: поддельный документ будет разоблачен мгновенно. В момент принятия заявлений о принятии наследства или об отказе от наследства нотариус проверяет как наследодателя, так и самих наследников на банкротство. На случай обнаружения сведений о банкротстве в законе о несостоятельности (банкротстве) прописана отдельная процедура взаимодействия нотариуса, суда и финансового управляющего.

Аналогично с розыском завещаний нотариус помогает наследникам получить всю информацию о наследственном имуществе. Но здесь нужно учитывать, что если сведения о недвижимости или фактах участия в обществах с ограниченной ответственностью имеют централизованный характер, то сведения о вкладах в банках или наличии акций — нет. Для получения информации о вкладах наследникам желательно предоставить нотариусу имеющиеся у них сведения о вкладах, акциях и ином движимом имуществе. Поэтому, если вы хотите, чтобы ваши наследники не столкнулись с проблемой розыска имущества, проведите ревизию своих активов, чтобы их розыск был успешным и денежные средства или акции не зависли без оформления на длительный срок, советует нотариус.

«Хочу обратить ваше внимание, что по новым правилам регистрации транспортных средств автомобиль снимается с учета после смерти владельца через 10 дней. Поэтому помимо стандартной проверки автомобиля (другого движимого имущества) в реестре залогов и на сайте <https://гибдд.рф> нотариус делает запрос в ГИБДД о наличии сведений о транспорте. Если же умершему принадлежал, например, трактор, то такую информацию по запросу нотариуса предоставляет Ростехнадзор. Информацией о маломерных судах обладает Государственная инспекция по маломерным судам. Все эти органы

предоставляют полную и достоверную информацию о принадлежавшем наследодателю имуществе. Информацию о принадлежавшем наследодателю оружии и месте его хранения после изъятия на запрос нотариуса предоставляет Росгвардия», — отмечает Мария Николаевна.

Единственное, что нужно будет сделать наследникам после получения информации от этих органов о принадлежности имущества, это оценить объекты на дату открытия наследства в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

По истечении срока для принятия наследства и после представления всех необходимых документов наследниками, получения всех ответов от компетентных органов нотариус изготавливает свидетельство о праве на наследство и свидетельство о праве собственности пережившему супругу. В день получения наследниками свидетельств на недвижимое имущество нотариус представляет документы на регистрацию их права собственности в органы регистрации прав на недвижимое имущество. В течение пяти дней после выдачи свидетельства нотариус также извещает налоговые органы и при необходимости органы опеки и попечительства о выданных свидетельствах.

### ЗАЧЕМ ВСЕ ЭТО НУЖНО?

Все действия нотариуса: установление личности и дееспособности, различные запросы (обязательные и факультативные) — установлены Гражданским кодексом РФ при удостоверении сделок, Законом об ООО, Основами законодательства РФ о нотариате и регламентом совершения нотариальных действий. Без совершения всех этих процедур нотариус не может совершить нотариальное действие, это обязательная составляющая нотариального действия.

Только в том случае, если нотариус все проверил, он может выступать гарантом вашей юридической безопасности. Не проводить все эти проверки не выгодно ни вам, ни нотариусу, поскольку нотариус отвечает за все нотариальные действия финансово: как своей страховкой, так и всем своим имуществом. Наличие страховки дает дополнительные гарантии обратившимся за совершением нотариальных действий, но еще большие гарантии дают изготовленные по итогам всех проверок нотариальные документы.

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | Н У К Т О Ж Е З Н А Л ? !

1 ← Так, например, недавно прогремела история 91-летней балерины Софьи Виноградовой. Еще недавно она была владелицей элитной квартиры на Смоленской площади. Стоимость такого объекта недвижимости составляет около 30 млн рублей. Жилплощадь Софья Александровна получила от государства, очень давно. Приватизировала ее вместе с сестрой Ниной, у каждой сестры — ½ квартиры. Когда Нина Виноградова умерла, ее доля в квартире перешла по наследству к сыну — племяннику Софьи Александровны. В 2012 году Софья Виноградова получила тяжелейшую травму — сломала шейку бедра. Для многих пожилых людей такой перелом — приговор. Именно тогда Софья Александровна решила, что нужно передать племяннику и вторую часть квартиры. Ей казалось, что договор дарения — это проще и быстрее. Софья Виноградова даже не понимала, какая разница между завещанием и договором дарения. А объяснить было некому: сделка совершалась в простой письменной форме.

**Ирина Аникеева, нотариус:** «Очень часто граждане, особенно пожилые люди, в силу своей правовой неосведомленности не понимают разницы между завещанием и договором дарения. Приходя к нотариусу, так и говорят: “Хочу подарить после смерти”. Распорядиться своим имуществом на случай смерти в настоящее время можно с помощью завещания, совместного завещания (если его совершают супруги) и наследственного договора. Совершив завещание, гражданин остается собственником имущества (квартиры), и только после его смерти лицо, указанное в завещании, имеет право вступить в права наследования. Договор дарения же означает, что имущество переходит из собственности дарителя в собственность того лица, которому квартира подарена (одаряемого), при жизни дарителя. А это значит, что новый собственник может выселить дарителя из квартиры, зарегистрировать в квартире членов своей семьи, да и вообще посторонних лиц, заключив с ними договор найма или передачи квартиры в пользование. В конце концов, новый собственник имеет право продать или подарить квартиру другим лицам при жизни бывшего собственника. Совершая договор отчуждения (купли-продажи, дарения) своей недвижимости (квартиры, дома), зачастую единственной, собственник идет на очень большой риск, нередко не осознавая последствий, которые влечет подписание договора. Так, Софья Виноградова предполагала, что подписывает завещание, а подписала договор дарения и потеряла не только дорогостоящую, но и единственную свою недвижимость».

Софья Александровна хотела избавиться от лишних сложностей племянника, а в итоге создала их себе. Племянник попал под влияние недобрых людей, которые каким-то обра-



зом убедили его... подарить квартиру им. Новый собственник жилплощадь заложил банку, а потом умудрился продать. Потом была еще одна продажа и суды — племянник пытался вернуть себе квадратные метры, но безуспешно. Единственное, чего удалось добиться, — подписать мировое соглашение, по условиям которого Софья Александровна могла проживать в своей квартире. Казалось бы, ситуация хуже некуда. Оказалось, есть куда. Племянник Софьи Александровны умер. И как теперь, когда судиться больше некому, поступит новый владелец квартиры — остается только гадать.

**Ирина Аникеева, нотариус:** «Еще одна существенная разница между завещанием и договором дарения: завещание — сделка односторонняя, вступает в силу только после смерти завещателя. Пока завещатель жив, он вправе изменять свою волю, составив одно завещание, отменить его последующим. Действительным будет самое последнее завещание на дату смерти. Договор дарения подписывают и даритель, и одаряемый. После регистрации права собственности одаряемого в Едином государственном реестре недвижимости одаряемый становится собственником квартиры, даритель же теряет на нее все права, так как в договоре дарения, как безусловной сделке, нельзя прописать какие-либо обязанности одаряемого: например, оставить дарителя проживать в квартире до его смерти, не продавать при жизни дарителя квартиру другим лицам. Заключив договор дарения, его нельзя отменить, расторгнуть в одностороннем порядке. Однако далеко не все граждане знают, что закон предоставляет возможность дарителю вернуть себе дар в случае, если он переживет одаряемого, но это право дарителя должно быть зафиксировано в тексте договора. При обращении к нотариусу вам обязательно будет разъяснено это положение закона, а подписывая договор в простой письменной форме, по незнанию, имея

такие намерения, даритель может не включить в договор данный пункт и потом оказаться в крайне неблагоприятном положении».

Такие истории, к сожалению, не редкость. И иногда последствия бывают совсем катастрофическими. Не так давно настоящая драма разыгралась в Сибири. Причиной тоже стало дарение. Вернее, нежелание вернуть подарок.

Пенсионер И. решил подарить внуку квартиру. Жилплощадь сдавали внаем, а часть вырученных денег передавали пенсионеру И., чтобы он мог выплачивать свой кредит. Однако средств на исполнение кредитных обязательств не хватало, и пенсионер решил, что подарок нужно забрать обратно. Но квартиру возвращать никто не собирался.

Пенсионер был крайне расстроен отказом. Неоднократно пытался договориться с дочерью и зятем, но безуспешно: квартиру не вернули. Тогда пенсионер, видимо, не справившись с гневом, решил вернуть жилплощадь силой. В ход пошла тяжелая техника — трактор, а также оружие — охотничье ружье. Пенсионер протаранил машину зятя, а после взялся за ружье. В итоге дочь и зять оказались в больнице, а пенсионер получил обвинение в покушении на убийство двух и более лиц.

**Ирина Аникеева, нотариус:** «Вот почему очень важно, совершая сделки с недвижимым имуществом, обращаться к специалистам. Самым доступным высококвалифицированным юристом на рынке недвижимости был и остается нотариус. Если речь идет об отчуждении доли в праве собственности на объекты недвижимого имущества, отчуждении недвижимости несовершеннолетними и недееспособными гражданами, в целях пресечения рейдерского захвата квартир, находящихся в долевой собственности, защиты наиболее социально незащищенной категории граждан законодатель с 2015 года установил федеральным законом обязательную нотариальную форму для таких сделок, так как перед удостоверением договора нотариус, во-первых, установит личности обратившихся к нему лиц, проверит полномочия представителей участников сделки, если она совершается по доверенности, не допустит продажу квартиры “мертвыми душами”, по поддельной или отмененной доверенности. Имея возможность, предоставленную ему государством, сделать необходимые запросы в Росреестр через официальные информационные ресурсы, нотариус проверит дееспособность участников сделки, принадлежность отчуждаемого имущества, права третьих лиц и наличие (отсутствие) обременения права собственности на отчуждаемую недвижимость. В настоящее время важно знать, не является ли собственник отчуждаемой квартиры банкро-

том, не возбуждена ли в отношении него процедура банкротства, так как в этом случае он не вправе самостоятельно распоряжаться своей недвижимостью. Нотариус обязательно проверяет данную информацию и фиксирует ее в установленном порядке. В обязанность нотариуса входит установить, на что направлена воля обратившихся к нему за совершением нотариального действия лиц, например, действительно ли обратившийся к нему пожилой человек хочет подарить свою единственную квартиру или не готов расстаться с ней при жизни. После консультации с нотариусом нередко такой гражданин отказывается от намерения совершить дарение и составляет завещание. Или узнаёт, что кроме дарения и завещания можно заключить договор ренты или пожизненного содержания с иждивением. По условиям договора ренты квартира переходит в собственность лица, выплачивающего ренту, при жизни рентополучателя, а взамен бывший собственник получает ежемесячные фиксированные платежи до своей смерти. В случае если собственник квартиры (как правило, пожилой человек) нуждается не просто в дополнительном доходе, а в уходе, регулярной медицинской помощи, он может заключить с иным лицом договор пожизненного содержания с иждивением, в котором детально прописываются все обязанности рентоплательщика. То есть что на определенную сумму, прописанную в договоре, тот обеспечивает рентополучателя продуктами питания, лекарствами, необходимой медицинской помощью (например, нанимает сиделку), в случае необходимости производит уборку в квартире и др., а после смерти рентополучателя за свой счет оплачивает расходы на его достойные похороны; что именно входит в эти расходы, также можно отразить в данном договоре. А самое главное, пока рентополучатель жив, он останется проживать в своей квартире, гарантирован от того, что его выгонят из нее и продадут квартиру другим лицам без его согласия. Перед подписанием любой сделки: доверенности, завещания, договора — нотариус обязательно зачитывает текст документа вслух. И это не просто ритуал, а юридически значимое действие. Нотариус голосом разъясняет все существенные условия договора и убеждается, что заключаемая сделка соответствует намерениям сторон и ими поняты правовые последствия данной сделки. Этой простой, казалось бы, «не имеющей существенного значения» процедурой можно пренебречь, что и происходит при подписании договора в простой письменной форме, а в результате собственник, думая, что передает квартиру в аренду, на самом деле подписывает договор купли-продажи, или в договоре вместо оговоренной продавцом и покупателем цены за проданную квартиру указывается значительно меньшая сумма, да еще и что вся сумма получена продавцом до подписания договора, в то время как продавец получил только задаток. По итогу собственник остается и без

квартиры, и без денег. Всех этих и многих других негативных последствий можно избежать, обратившись к нотариусу для нотариального удостоверения договора».

Не только дарение в простой письменной форме может стать причиной серьезных проблем. Эта форма договора, в принципе, самая опасная и уязвимая. Все риски такой сделки берут на себя ее стороны.

Семья Соломатиных из Липецка оказалась в ситуации, когда вся ответственность за сделку купли-продажи легла на них. Даже несмотря на то, что они уверены: они — добросовестные приобретатели, сделали все по закону. Даже несмотря на то, что квартира была куплена в ипотеку и только после того, как объект недвижимости проверил и одобрил банк.

А дело было так: в 2019 году Лия и Никита Соломатины собирались купить квартиру. На одном из сайтов объявлений нашли подходящий вариант. Жилплощадь посмотрели, одобрение банка получили, оформили ипотеку, въехали в новое жилье и стали делать ремонт. Вскоре в почтовом ящике Соломатины нашли письмо из суда. Оказалось, что житель Липецка Виктор Камский обратился в суд. По его заверениям, неустановленные лица лишили его недвижимого имущества — квартиры. Квартира принадлежала матери Виктора Камского. Женщина умерла в 2010 году, но мужчина так и не вступил в наследство. А когда сподобился-таки получить свидетельство о праве на наследство, узнал, что квартира ему не принадлежит.

Как выяснилось, в 2018 году мать Виктора, к тому моменту уже много лет как покойная, якобы лично продала свою жилплощадь. Сделка была оформлена в простой письменной форме через МФЦ. А потом были еще сделки, тоже в простой письменной форме, тоже через МФЦ.

Мало кто задумывается о том, что в обязанности сотрудников МФЦ не входит проверка юридической чистоты сделки. Кроме того, подавляющее большинство из них просто не имеют соответствующей квалификации для того, чтобы проводить подробную проверку. Они не должны общаться с ее сторонами, выяснять, не введена ли одна из них в заблуждение, не действует ли под давлением. Их задача — просто принять пакет документов и направить его на регистрацию. Что и было сделано. Таким образом, при подписании договора в простой письменной форме вся ответственность за последствия сделки лежит на гражданах, которые эту сделку заключали. Квартира меняла владельцев часто. Последними в цепочке сделок стали Соломатины, купившие квартиру с темной историей в ипотеку. Они были уверены: раз юридическая служба банка одобрила квартиру, которую они выбрали, значит, сделка безопасна. Семья Соломатиных собрала для сделки десятки документов: заказывались различные бумаги, подтверждающие юридическую чистоту сделки, запрашивались выписки из Росреестра. Из этих выписок следовало, что квартира, которую покойная Лидия Камская «продала» в 2018 году, через два месяца была перепродана снова,

потом еще один раз, еще через три месяца жилплощадь была перепродана вновь. Но банк цепочка подозрительных сделок не смутила, ипотека была одобрена.

Иск Виктора Камского суд удовлетворил. Семья Соломатиных должна вернуть ему квартиру. Правда, Соломатины планируют сражаться в судах до последнего — они убеждены, что правда на их стороне.

Чтобы разобраться в этом запутанном деле, суду и следствию предстоит много работы. И кто бы ни победил в споре, останется и проигравший. Кто это будет — пожилой мужчина или семья с двумя детьми? И даже если аферистов, продавших квартиру от лица покойной матери Виктора Камского, найдут, насколько велики шансы взыскать с них материальный и моральный ущерб?

**Ирина Аникеева, нотариус:** «Достаточно часто задают вопрос: а что, разве нотариальные сделки не оспариваются в суде, разве нотариусы не совершают ошибок? А если так, то зачем идти к нотариусу, платить нотариальный тариф, а значит, совершать договор в простой письменной форме экономнее. Так ли это? Нет, не так. В сумму нотариального тарифа входит весь комплекс оказываемых нотариусом услуг: юридическая экспертиза всех документов, запрос сведений из официальных государственных информационных ресурсов. Кроме того, заключив сделку у нотариуса, вам не надо идти в МФЦ для регистрации перехода права собственности на нового владельца, так как заявление за вас подаст нотариус бесплатно, а после регистрации у него же вы получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую права нового собственника. Нотариус проверяет соответствие воли и волеизъявления участников сделки, которую они намереваются подписать, нередко при удостоверении договора используется процедура видеофиксации. Благодаря этому ни одна из сторон не может заявить, что не присутствовала лично при подписании сделки, или не понимала значения своих действий, или рассчитывала на иные условия. Что же касается «дороговизны» нотариального удостоверения, если речь идет об обязательной нотариальной форме сделок, то уже много лет тариф за нее составляет 0,5% от суммы договора, но не более 20 000 рублей, плюс фиксированная сумма за услуги правового и технического характера (которая в различных регионах может отличаться), в Москве это 6000 рублей, в Сочи — 4500 рублей. Если же по вине нотариуса сделка была оспорена в суде, то нарушенные права участников сделки защищены имущественной ответственностью нотариуса. Полное возмещение ущерба гарантировано четырехступенчатой системой страхования профессиональной деятельности. Если же будет оспорена сделка, совершенная в простой письменной форме, то вся ответственность и издержки лягут на плечи участников такой сделки».

## ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ... | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОТАРИУСА: ЗАСТРАХОВАНА НАДЕЖНО

**Е**жегодно нотариусы совершают десятки миллионов нотариальных действий. И за каждое из них они несут полную имущественную ответственность. Это значит, что, если нотариус ошибется и по его вине будет причинен реальный ущерб, он обязан будет возместить его в полном объеме. Для того чтобы обеспечить возможность возмещения ущерба, даже если речь идет об очень крупных суммах, предусмотрено несколько уровней гарантий.

Первый уровень — личное страхование нотариуса — минимум на 5 млн рублей. Многие нотариусы страхуют свою ответственность на значительно более крупные суммы.

Следующая ступень гарантий — это коллективное страхование нотариальной палаты. При этом важно, что Федеральная нотариальная палата — главная нотариальная палата страны — ежегодно аккредитует страховые компании, отвечающие требованиям Положения о порядке аккредитации страховых организаций в качестве страховщиков гражданской ответственности нотариуса. К таким требованиям относятся подтвержденная надежность страховой организации, разветвленная филиальная сеть, отсутствие каких-либо претензий со стороны органа страхового надзора и т.д. Такие строгие критерии отбора и требования к страховым организациям, претендующим на получение аккредитации ФНП, необходимы для того, чтобы обеспечить максимальную надежность страхования профессиональной ответственности нотариусов. Ведь оно является одним из обязательных условий для исполнения нотариусом обязанностей по защите прав и законных интересов физических и юридических лиц. Не застраховав свою профессиональную ответственность, нотариус работать попросту не имеет права.

Если же средств от первых двух уровней для возмещения возникшего ущерба не хватает, наступает черед третьей ступени — личного имущества нотариуса.

Если вдруг произойдет ситуация, в которой и этого уровня будет мало, ущерб



будет возмещаться из Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты: он пополняется взносами нотариальных палат, которые, в свою очередь, формируются за счет взносов нотариусов всей страны. Это финальный уровень страхования, который способен гарантировать возмещение любого ущерба.

Были случаи, когда нотариусам приходилось возмещать ущерб, который возник из-за ошибки при оформлении согласия на выезд ребенка за границу: родителям пришлось переоформлять документы и менять билеты, что вылилось в дополнительные расходы — несколько десятков тысяч рублей. Конечно же, они были полностью возмещены нотариусом.

Иногда последствия ошибки бывают и более серьезными — например, при сделках с недвижимостью. И здесь ущерб уже может исчисляться миллионами. Например, в 2020 году была оспорена сделка с недвижимостью. Убытки, причиненные одной из сторон сделки, оценили в 5,1 млн рублей. Этот ущерб также в полном объеме был возмещен нотариусом.

Такие случаи, к счастью, единичны, потому что ошибки в работе нотари-

усов происходят редко, что говорит о высоком уровне их профессионализма. Но если такое все-таки происходит, компенсации за них выплачиваются обязательно.

Кстати, если говорить о сделках с недвижимостью, то нотариус — единственный участник рынка недвижимости, который по закону несет полную имущественную ответственность за свои действия. А нотариальная форма договора для сделок с недвижимостью — наиболее безопасный и разумный выбор.

Самый простой, доступный, комфортный и надежный способ защитить себя от возможных рисков при сделке — обращение к нотариусу. Он работает в режиме «одного окна», имея возможность самостоятельно запросить необходимые для сделки документы, проверить чистоту сделки, а также предложить удобный и безопасный инструмент для расчетов по сделке — депозит нотариуса. Нотариус сделает все от него зависящее, чтобы обеспечить прозрачность и юридическую чистоту сделки. А многоуровневая система страхования профессиональной ответственности нотариуса — дополнительная гарантия спокойствия.