

ПРАВО КАЖДОГО

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



МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПКАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ СДЕЛКА

Россияне все больше задумываются о безопасности «квадратных метров», которые они приобретают. В первом полугодии 2023 года граждане удостоверили у нотариусов почти 282 тысячи сделок с жилыми помещениями (квартирами, комнатами, домами). Это на 9% больше, чем по итогам такого же периода прошлого года. Активнее всего печать и гарантии нотариуса при купле-продаже жилья востребованы в Санкт-Петербурге, Москве, Московской, Свердловской и Челябинской областях. А также в Татарстане, Самарской и Ростовской областях, Башкортостане и Краснодарском крае.

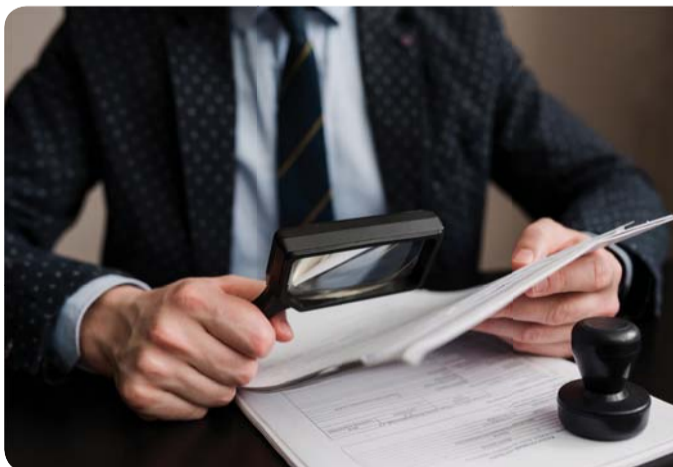
Стр. 3

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ

ПОДСТАВНЫЕ ЛИЦА, ПОДДЕЛЬНЫЕ ПАСПОРТА, ПРОСРОЧЕННЫЕ ДОВЕРЕННОСТИ: КАК МОШЕННИКИ ОБМАНЫВАЮТ ГРАЖДАН

Едва ли не каждый день появляются новости о том, как мошенники присваивают себе чужую недвижимость. Филигранно обманывают, подделывают документы, используют незаконно полученные цифровые подписи, подсовывают продавцам договор дарения вместо купли-продажи. Представляются другими людьми, в том числе реальными владельцами квартир или сотрудниками органов. Инструментарий преступников развивается и пополняется, но в основе многих схем лежат «вечные ценности» — простая письменная форма сделки, которая подразумевает и легкость использования поддельных документов, и доверчивость людей.

Один из недавних примеров — банда черных риелторов, которые продавали недвижимость пропавшей москвички. Злоумышленников задержали благодаря нотариусу, который при удостоверении сделки выявил поддельные документы. Обычно, конечно, мошенники стараются избегать походов в нотариальные конторы, так как понимают, какой это для них риск. Однако бывает, что обращение к нотариусу — обязательное требование по закону. Например, когда отчуждается доля в квартире, при сделках с несовершеннолетними или недееспособными. Нередко на визите к нотариусу всерьез настаивают бдительные покупатели. Как показывает практика, такая предусмотритель-



ность может уберечь от больших проблем в будущем. Ведь квартиру, купленную у мошенников, могут забрать по суду. Вернутся ли при этом потраченные на нее деньги — неизвестно.

Недвижимость — главный материальный актив для огромного количества граждан. По данным экспертов, ежегодно в стране совершается около 37 млн сделок с недвижимостью, половина из которых — сделки с правом собственности. Вместе с тем около 90% таких договоров заключается в простой письменной форме, то есть вне контроля государства. И именно на этом поприще с энтузиазмом орудуют всевозможные мошенники.

Стр. 4–5

Тема номера

МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПКАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ СДЕЛКА

Стр. 1, 3



Непридуманные истории

ПОДСТАВНЫЕ ЛИЦА, ПОДДЕЛЬНЫЕ ПАСПОРТА, ПРОСРОЧЕННЫЕ ДОВЕРЕННОСТИ: КАК МОШЕННИКИ ОБМАНЫВАЮТ ГРАЖДАН

Стр. 1, 4–5



Юридический совет

ЗАЯВИТЕЛЬ ОБРАТИЛСЯ В УЧРЕЖДЕНИЕ С ПРОСЬБОЙ О ВЫДАЧЕ ДУБЛИКАТА ПРИЛОЖЕНИЯ К ДИПЛОМУ ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЯ ФАМИЛИИ И ПРИЛОЖИЛ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА.

Стр. 6–7



Знаете ли вы...

ЗАЧЕМ ПАРАМ БРАЧНЫЙ ДОГОВОР

Стр. 8



ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Ольга Филиппова

У племянницы квартира в долевой собственности (на нее и на трех детей), с использованием средств материнского капитала. Она недавно развелась с мужем. Можно ли по мировому соглашению свою долю передать мужу?

В данной ситуации допустимо наделить супруга долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, выделив из своей доли ту часть, которая пропорциональна использованным средствам материнского (семейного) капитала. Следует обратить внимание, что выдел доли возможен только в том случае, если материнский капитал был перечислен в браке и отец детей имеет двойной статус (отца и мужа). Доли в праве общей долевой собственности на недвижимость, которые принадлежат детям, остаются неизменными. Можно обратиться к нотариусу за удостоверением такого соглашения.

Моя мать скончалась в апреле 2022 года в г. Энергодаре Запорожской области (ныне в составе РФ). Есть завещание на мое имя, составленное на украинском языке и заверенное частным украинским (на тот момент!) нотариусом. Как я могу вступить в права наследства?

В данном случае необходимо сослаться на письмо Федеральной нотариальной палаты от 27.10.2022 № 7500/03-16-3 о сроках принятия наследства после смерти наследодателей, последнее место жительства которых находилось соответственно на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской, Херсонской областей.

В связи с принятием 4 октября 2022 года федеральных конституционных законов № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Донецкой Народной Республики», № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Луганской Народной Республики», № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Запорожской области», № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Херсонской области» (далее — федеральные конституционные законы) полагаю возможным обратить внимание на следующее.

Положения вышеназванных федеральных конституционных законов (ч. 5 ст. 12) урегулирован вопрос о сроках принятия наследства после смерти наследодателей, последнее место жительства которых находилось соответственно на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской, Херсон-

ской областей. В указанных случаях до 1 января 2023 года сроки принятия наследства, которые истекли после 24 февраля 2022 года, не считаются пропущенными и не требуют восстановления в судебном порядке.

Моя мама вступила в наследство комнаты в квартире (доля), а другая прямая наследница остальной части трехкомнатной квартиры не открыла наследственное дело у нотариуса и не вступила в права. У мамы за коммуналку снимают деньги с пенсии, а другая наследница (дочь наследодателя) не вступает в наследство. Что делать маме?

Если мама является сестрой наследодателя, то после пропуска шестимесячного срока наследником первой очереди ей следует оформить наследство как наследнику второй очереди. Если второй наследник был прописан совместно с умершей на дату смерти, он считается принявшим наследство. Принудить наследника подать заявление о выдаче наследства нет механизмов. Есть возможность обратиться в суд за разделением счетов на оплату коммунальных услуг, чтобы собственник доли оплачивал коммунальные услуги за свою долю.

Продаю комнату в общежитии. В долях двое совершеннолетних детей и один несовершеннолетний. Я собственник. Обязана ли я выделять деньги с продажи комнаты взрослым детям?

В соответствии со статьей 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). Законодательством предусмотрена обязанность покупателя рассчитаться со всеми продавцами в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности на объект недвижимости. Размер денежной суммы, полученной от покупателя в соответствии с принадлежащей долей в праве общей долевой собственности, фиксируется в договоре, и за ее получение расписывается каждый из продавцов.

Как родителям оформить квартиру, купленную в браке, чтобы в случае смерти одного из них дети не могли претендовать на доли в этой квартире?

Изменить правовой режим имущества супругов можно брачным договором, закрепив право единоличной собственности за одним из супругов. Распорядиться имуществом на случай смерти можно путем совершения завещания. Завещание является односторонней сделкой, которая создает права и обязанности после открытия наследства. Завещание ограничивается нормами об обязательной доле в наследстве. Несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля).

При оформлении наследства было неправильно указано отчество того, кто наследует. Сама подпись его в завещании правильная, но на бланке завещания и в нотариальной базе указано неверно. Поменять отчество уже нельзя, так как завещателя уже не стало. Что нам делать в этой ситуации?

В соответствии со статьей 45.1 Основ законодательства РФ о нотариате «техническая ошибка, не изменяющая правового содержания нотариально оформленного документа и не влияющая на права третьих лиц, исправляется нотариусом по требованию заявителя или его представителя либо на основании решения суда. Исправление технической ошибки в нотариально оформленном документе, подписанном заявителем или его представителем, оговаривается и подтверждается подписью заявителя или его представителя, а также в конце удостоверительной надписи оговаривается и подтверждается подписью нотариуса с приложением оттиска печати с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации».

В данном случае вносить изменения в документ уже не представляется возможным. Необходимо обратиться в суд.

Мой биологический отец никогда не жил с нами, и видела я его всего один раз в жизни. Проживал он в другом регионе. В Интернете как-то увидела, что можно проверить информацию на сайте об открытии наследственного дела. Я проверила. И действительно, оно было открыто, а умер он в 2016 году. Как в данной ситуации мне можно (или нужно) поступить, если я хочу получить часть наследства? Я старшая его дочь, в другой семье у него есть еще двое детей.

В соответствии со статьей 1154 ГК РФ наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства. Статья 1155 ГК РФ предусматривает принятие наследства по истечении установленного срока.

По заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства, суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.

По признанию наследника принявшим наследство суд определяет доли всех наследников в наследственном имуществе и при необходимости определяет меры по защите прав нового наследника на получение причитающейся ему доли наследства. Ранее выданные свидетельства о праве на наследство признаются судом недействительными.

Наследство может быть принято наследником по истечении срока, установленного для его принятия, без обращения в суд при условии соглашения в письменной форме на это всех остальных наследников, принявших наследство. Согласие наследников является основанием аннулирования нотариусом ранее выданного свидетельства о праве на наследство и основанием выдачи нового свидетельства.

Если на основании ранее выданного свидетельства была осуществлена государственная регистрация прав на недвижимое имущество, постановление нотариуса об аннулировании ранее выданного свидетельства и новое свидетельство являются основанием внесения соответствующих изменений в запись о государственной регистрации.

Таким образом, у вас есть право восстановить срок для принятия наследства, в случае если вы подтверждаете родство документально. Вам необходимо договориться с другими наследниками либо обратиться за восстановлением своего права в суд.

ТЕМА НОМЕРА | МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПКАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ СДЕЛКА

1 ← Все чаще в нотариальные конторы приходят и за удостоверением сделок по отчуждению земельных участков со строениями. Это когда земля продается с находящимися на ней домами, банями, гаражами, трубопроводами и т.п. Количество таких сделок с участием нотариусов за первые шесть месяцев 2023-го по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросло на 6% и практически достигло 88 тысяч. Здесь в десятке лидеров Краснодарский край, Московская и Ростовская области, Ставропольский край, Ленинградская область, Татарстан, Волгоградская область, Дагестан, Алтайский край и Башкортостан.

Когда дело касается передачи денег от покупателя продавцу, все больше россиян используют удобный и безопасный расчет по сделке через депозит нотариуса. Это современный инструмент, благодаря которому не нужно обналачивать, перевозить и передавать деньги из рук в руки или через банковскую ячейку. Покупатель перечисляет нужную сумму на счет нотариуса в безналичной форме, а нотариус передает ее продавцу только после регистрации перехода права собственности в ЕГРН. Так продавец гарантированно получает оплату, а покупатель избегает рисков расстаться с деньгами и остаться ни с чем.

Если депозит нотариуса применяется для расчета по нотариально удостоверенной сделке, тариф не зависит от цены договора, он фиксирован и составляет 1500 рублей. Важно, что помимо доступности такой инструмент еще и очень надежен: депозитный счет нотариуса защищен от банкротства банка.

В 2022 году российские нотариусы приняли на депозитные счета 156,1 млрд рублей. Почти 90% этих средств граждане и компании переводили, чтобы с помощью нотариуса удобно рассчитаться по сделкам. Остальные 17,2 млрд рублей были перечислены для исполнения различных обязательств. Например, когда нужно было вернуть деньги кредитору, который уклоняется от платежей, или отдать зарплаты сотрудникам предприятия-банкрота. Чаще всего к депозиту нотариуса обращались жители Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Курганской областей, а также Краснодарского края.

В 2022 году российские нотариусы приняли на депозитные счета 156,1 млрд рублей. Почти 90% этих средств граждане и компании переводили, чтобы с помощью нотариуса удобно рассчитаться по сделкам. Остальные 17,2 млрд рублей были перечислены для исполнения различных обязательств. Например, когда нужно было вернуть деньги кредитору, который уклоняется от платежей, или отдать зарплаты сотрудникам предприятия-банкрота. Чаще всего к депозиту нотариуса

обращались жители Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Курганской областей, а также Краснодарского края.

ГАРАНТИИ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ — ДЛЯ ВСЕХ

На сегодняшний день обязательная нотариальная форма предусмотрена в наиболее уязвимых сегментах рынка: сделки с долями, а также с участием несовершеннолетних или недееспособных граждан. Однако продавцы и покупатели «обычной» недвижимости также прибегают к помощи нотариусов. Это особенно актуально для вторичного рынка, поскольку количество преступлений в этой сфере постоянно увеличивается, из-за чего все больше людей теряют и крышу над головой, и крупные суммы денег.

Самое ценное качество нотариальной формы сделки — правовые гарантии для ее участников, защита от мошенничества и последующего оспаривания договора. Нотариус беседует со всеми сторонами сделки и проверяет, осознают ли они, что делают и какие у этого будут правовые последствия. Нотариус обладает большим опытом общения с людьми и может увидеть, когда те действуют в стрессе или под давлением. При подозрении, что продавец или покупатель введены в заблуждение, нотариус отказывает в совершении нотариального действия. Если заподозрит преступление, обращается к представителям правоохранительных органов.

Также нотариус тщательно проверяет юридически значимые факты, документы и паспорта участников сделки. В том числе самостоятельно запрашивает основные справки и данные в различных государственных реестрах. Убеждается, что у продавца есть полномочия распоряжаться квартирой, домом или, например, земельным участком, на объекте нет арестов или других обременений, права третьих лиц не нарушены. А сам продавец не числится в списках банкротов, недееспособных или экстремистов. В результате нотариальная форма сделки помогает избежать множества рисков.

Важно, что нотариус также помогает составить юридически корректный договор и может подсказать, какие дополнительные пункты в него стоит включить. Например, это могут быть различного рода заверения. Допустим, когда продавец квартиры заверяет вторую сторону, что не делал перепланировок, у него нет долгов по налогам и коммунальным платежам и т.д. Если позже выяснится, что продавец что-то скрыл, ему придется возмещать возникшие в связи с этим убытки или уплачивать неустойку. Более того, недостоверные заверения могут стать причиной для разворота сделки, то есть покупатель сможет и вовсе от нее отказаться.

После удостоверения сделки нотариус самостоятельно направляет сведения в Росреестр для регистрации перехода права собственности. По нотариальным документам, направленным в электронном формате, предусмотрена ускоренная регистрация в ЕГРН. В среднем это занимает менее 12 часов.

В силу закона нотариус несет полную имущественную ответственность за результат работы и за каждую свою ошибку платит реальными деньгами. В отличие от всех остальных участников рынка недвижимости.

«ДИСТАНЦИОНКА» — ДЛЯ ТЕХ, КТО НЕ МОЖЕТ ВСТРЕТИТЬСЯ ЛИЧНО

Эксперты настоятельно рекомендуют: серьезные сделки всегда лучше заключать самому, без привлечения посредников по доверенности. Даже если продавец и покупатель находятся в разных городах и встретиться в одном месте им совсем неудобно, все равно можно обойтись без доверенности. Как? Заключить сделку дистанционно с помощью нескольких нотариусов.

Стороны могут находиться в разных нотариальных конторах, пусть даже в противоположных концах страны. Такой формат появился в нотариальной практике в 2021 году и все больше набирает популярность. Так, в первом полугодии 2023 года количество дистанционных нотариальных сделок с недвижимостью выросло более чем вдвое по сравнению с первым полугодием 2022 года.

В практике нотариусов встречаются разные дистанционные сделки с недвижимостью: от покупки квартиры, дома или гаража до земельного участка, помещения под магазин или аптеку. Удобно, что нотариальная «дистанционка» применима как к двусторонним, так и к многосторонним сделкам. Например, когда имущество продают сразу несколько владельцев и все они, а также покупатель находятся в разных городах. Дистанционно с помощью нотариусов можно приобрести как сразу несколько объектов, так и долю в одном объекте.

Каждый участник выбирает удобную для себя нотариальную контору и приходит туда в назначенное время. Удостоверение дистанционной сделки происходит по видеосвязи, при этом все озвученные проверки и гарантии безопасности сохраняются в полном объеме.

Дистанционные сделки с участием двух и более нотариусов продолжают набирать популярность среди россиян. За первые шесть месяцев

2023 года количество таких сделок выросло более чем в два раза по сравнению с первым полугодием прошлого года. В топ-5 регионов по количеству дистанционных нотариальных сделок вошли Москва и Краснодарский край, продемонстрировавшие трехкратное повышение показателя, Санкт-Петербург и Крым, показавшие двукратный рост, а также Московская область с ростом почти в 3,5 раза. Также среди регионов-лидеров Ростовская и Свердловская области, Севастополь, ХМАО-Югра и Челябинская область.

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ПОДСТАВНЫЕ ЛИЦА, ПОДДЕЛЬНЫЕ ПАСПОРТА, ПРОСРОЧЕННЫЕ ДОВЕРЕННОСТИ: КАК МОШЕННИКИ ОБМАНЫВАЮТ ГРАЖДАН

1 ← Часто в их ловушки попадают пожилые и одинокие граждане, дети-сироты и инвалиды, люди с зависимостями и психическими заболеваниями.

Злоумышленников задержали благодаря нотариусу, который при удостоверении сделки выявил поддельные документы. Обычно, конечно, мошенники стараются избегать походов в нотариальные конторы, так как понимают, какой это для них риск.

Завладев чужой недвижимостью, аферисты продают ее по цепочке ничего не подозревающим гражданам.

Так, например, в СМИ много писали о мошенниках, которые представились сотрудниками правоохранительных органов и вынудили 66-летнюю жительницу Перми продать квартиру, взять кредиты и отдать все деньги им. Напугали, что некие «нехорошие люди» ходят по городу с «генеральной» доверенностью на распоряжение ее недвижимостью, вот-вот ее продадут, поэтому нужно действовать на опережение. Аналогичную схему аферисты провернули с пенсионерами из Челябинска, Иркутска, Новгорода, а также с 47-летней женщи-

его всегда можно найти в базе данных нотариата и отменить. В Единой информационной системе нотариата (ЕИС) фиксируются сведения обо всех совершенных нотариальных действиях и, в частности, обо всех удостоверенных доверенностях. Если же такой документ не выдавался, значит, мошенники запугивают человека либо мифической доверенностью, которой не существует, либо «нарисованной», которая не имеет юридической силы.

Важно, что нотариус всегда беседует со всеми сторонами сделки, включая продавца, и способен увидеть, когда человек действует в стрессе или под

Недвижимость — главный материальный актив для огромного количества граждан. По данным экспертов, ежегодно в стране совершается около 37 млн сделок с недвижимостью, половина из которых — сделки с правом собственности.

давлением. Кроме того, сделка у нотариуса, хоть и не занимает много времени, никогда не совершается впопыхах. Нотариус не будет торопить человека

При подозрении, что продавец или покупатель введены в заблуждение, нотариус отказывает в совершении нотариального действия. Если заподозрит преступление, обращается к представителям правоохранительных органов.

Бывает, мошенники продают недвижимость от имени реального владельца, выдавая за него подставное лицо. Иногда с поддельными паспортами аферисты приходят и к нотариусу, но здесь их чаще всего ждет фиаско. Обязательная часть работы нотариуса — тщательная проверка всех документов и сведений через прямые запросы в различные ведомства и организации, включая МВД России. Если есть основания полагать, что заявитель предъявил поддельный паспорт, нотариус незамедлительно обращается в правоохранительные органы. Иногда людей с липовыми документами арестовывают прямо в нотариальной конторе. Иногда они стремительно убегают. В обоих случаях удастся пресечь мошенническую схему, уберечь граждан от потери средств, единственного жилья, времени и нервов на судебные тяжбы.

Бывает, граждане приходят не с фальшивыми, а с настоящими паспортами, вот только не своими. Например, преступники подбирают людей, похожих на «оригинал». Бывают и курьезные случаи. Нотариус рассказывает, что однажды к нему пришел человек, который не только не был похож на фотографию в паспорте, но и, судя по дате рожде-

При подозрении, что продавец или покупатель введены в заблуждение, нотариус отказывает в совершении нотариального действия. Если заподозрит преступление, обращается к представителям правоохранительных органов.



ной из Йошкар-Олы. Подобных примеров может найтись еще масса.

Обратись женщины к нотариусу для удостоверения сделки купли-продажи, они бы могли узнать, что доверенность на распоряжение недвижимостью может быть только нотариальной. Если человек выдавал кому-то такой документ,

с принятием решения. И точно не пожалее времени, чтобы ответить на все вопросы участников, объяснить им правовую суть и последствия договора. И главное, нотариус убедится, что стороны понимают, что делают и хотят именно тех последствий, которые подразумевает обсуждаемая сделка.

ния в документе, явно сильно отличался по возрасту от реального владельца паспорта. На вопрос, есть ли у мужчины другой документ, подтверждающий личность, он сообщил, что паспорт действительно принадлежит не ему. Якобы это документ брата, который планирует совершить сделку у нотариуса и сейчас подойдет. А мужчина всего лишь хотел начать процедуру, чтобы сэкономить всем время. После этого он «на минутку» вышел и больше никогда не возвращался.

Помимо поддельных паспортов мошенники зачастую используют просроченные или фальшивые доверенности. Их можно отловить и самому — через бесплатный круглосуточный сервис нотариата. С его помощью можно про-

верить, существует ли доверенность с указанным реестровым номером и не отменялась ли она.

При этом есть отдельная категория подделок, которые без участия нотариуса вычислить вряд ли удастся. Речь идет об оригиналах с «переписанными» условиями. Это когда все реквизиты и печати остаются на своих местах, но меняются полномочия поверенного. Содержание доверенности является нотариальной тайной и публично не раскрывается, поэтому распознать подвох может только нотариус, сверив предъявленный документ с экземпляром, находящимся в ЕИС.

Есть и еще один «подводный камень». Доверенность может быть настоящей, ее срок не ограничен, все «действующие лица» и содержание документа совпадают. Вот только сам доверитель скончался. И мошенники или недобросовестные поверенные этим пользуются: откуда покупатель узнает, что человека уже нет? У нотариуса же есть возможность сделать запрос в реестр ЗАГС и своевременно узнать о том, что доверитель ушел из жизни. Почему этот факт важен? Смерть доверителя или поверенного, как и потеря ими дееспособности или приобретение статуса банкрота, аннулирует все дове-

Обязательная часть работы нотариуса — тщательная проверка всех документов и сведений через прямые запросы в различные ведомства и организации, включая МВД России.

ренности, в которых они фигурируют. То есть совершать сделки по таким доверенностям уже нельзя.

Еще один лакомый кусочек для злоумышленников — наследственные дела. Мошенники подделывают свидетельства о браке или рождении, чтобы завладеть квартирами умерших незнакомцев. Бывшие жены пытаются скрыть факт развода в надежде, что ушедший из жизни экс-супруг не оставил завещания. Некоторые даже пытаются их подделать. Однако такие махинации точно не увенчаются для зачинщика успехом. Все удостоверенные нотариусами завещания сразу же вносятся в специальный электронный реестр завещаний в ЕИС. Доступ к системе есть только у нотариусов, которые используют для входа свои усиленные квалифицированные электронные подписи. Внести данные в ЕИС «задним числом» технически невозможно.

Кроме того, не стоит забывать о таком понятии, как нотариальная тайна. Ее сохранение — один из ключевых принципов работы нотариуса. Несмотря на то что нотариус, удостоверивший завещание, вносит его в единую нотариальную базу данных, другие нотариусы не могут увидеть текст этого документа.



Все данные, вносимые в ЕИС, хранятся в системе в зашифрованном виде. Непосредственно содержание завещания нотариус, к которому обратился потенциальный наследник, сможет узнать только по факту смерти наследодателя, когда ему предъявят свидетельство о смерти и документ, удостоверяющий личность наследника.

Кроме прочего, нотариус проверяет полномочия продавца, нет ли ареста или обременений на имущество, например ипотеки, не нарушены ли права третьих лиц, не является ли продавец банкротом или экстремистом. Нотариус может увидеть полную информацию о нынешних и прошлых собственниках недвижимости, проследить цепочку, от кого, кому и на основании каких документов она передавалась.

Помимо поддельных паспортов мошенники зачастую используют просроченные или фальшивые доверенности. Их можно отловить и самому — через бесплатный круглосуточный сервис нотариата. С его помощью можно проверить, существует ли доверенность с указанным реестровым номером и не отменялась ли она.

Порой зачинщиками нечестных схем с недвижимостью становятся вполне мирные и в целом законопослушные граждане. «Бытовые» аферы редко основаны на подделке документов или прямых угрозах. Чаще человек просто недоговаривает или пытается скрыть значимые с юридической точки зрения факты: вроде семейного положения

или места нахождения заинтересованного в сделке лица. Масштаб схемы может быть небольшим, а последствия все равно неприятные. Ведь чьи-то права так или иначе нарушаются. И если сделка проходит в простой письменной форме, шансов, что тайное станет явным, мало.

У нотариуса помимо различных инструментов проверки и глубоких юридических знаний есть еще и большой опыт. Он каждый день работает с людьми, знает, как они себя ведут в тех или иных ситуациях. Считывает невербальные знаки, хорошо распознает эмоции, вранье, попытки схитрить. Иногда «внутренняя сигнализация» срабатывает от того, как человек задает вопросы, сидит на стуле или достает документы. Помимо профессионального чутья помогает привычка анализировать «каждую букву» в документе и подходить к вопросам комплексно.

В результате нотариальная форма сделки помогает избежать множества рисков, но на этом преимущества не заканчиваются. Еще один важный фактор — работа нотариуса в режиме одного окна. Это означает максимальный комфорт для участников. Нотариус сам делает все: от сбора основных бумаг и справок, правовой экспертизы до проекта договора и направления сведений в Росреестр для регистрации перехода права собственности, которая в этом случае делается за один рабочий день. При этом нотариус в силу закона несет полную имущественную ответственность за результат работы и за каждую свою ошибку платит реальными деньгами. В отличие от всех остальных участников рынка недвижимости.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Заявитель обратился в учреждение с просьбой о выдаче дубликата приложения к диплому после изменения фамилии и приложил свидетельство о заключении брака. Однако заявитель просит выдать дубликат вкладыша диплома с указанием старой фамилии. Возможно ли выдать дубликат вкладыша диплома с указанием старой фамилии, когда у заявителя другая фамилия по паспорту?

Согласно части 1 статьи 60 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее — Закон № 273-ФЗ) в Российской Федерации выдаются:

- 1) документы об образовании и (или) о квалификации, к которым относятся документы об образовании, документы об образовании и о квалификации, документы о квалификации;
- 2) документы об обучении, к которым относятся свидетельство об обучении, свидетельство об освоении дополнительных предпрофессиональных программ в области искусств, иные документы, выдаваемые в соответствии с данной статьей организациями, осуществляющими образовательную деятельность.

Документы об образовании и (или) о квалификации оформляются на государственном языке Российской Федерации и заверяются печатями организаций, осуществляющих образовательную деятельность. В силу части 4 статьи 60 Закона № 273-ФЗ лицам, успешно прошедшим государственную итоговую аттестацию, выдаются, если иное не установлено данным Законом, документы об образовании и о квалификации. На основании пункта 7.2 Порядка заполнения, учета и выдачи дипломов о среднем профессиональном образовании и их дубликатов, утвержденного приказом Минпросвещения России от 14.10.2022 № 906 (далее — Порядок), фамилия, имя и отчество (при наличии) выпускника указываются полностью в соответствии с паспортом или — при его отсутствии — в соответствии с иным документом, удостоверяющим личность выпускника.

После заполнения бланков они должны быть тщательно проверены на точность и безошибочность внесенных в них записей. Бланки, составленные с ошибками или имеющие иные дефекты, внесенные при заполнении или обнаруженные выпускником после их получения, считаются испорченными при заполнении и подлежат замене (п. 5 Порядка). Диплом и приложение к нему подписываются руководителем образовательной организации в строках, содержащих инициалы и фамилию руководителя. Диплом подписывается также председателем Государственной экзаменационной комиссии в строках, содержащих инициалы и фамилию председателя Государственной экзаменационной комиссии (п. 10 Порядка). Заполненные бланки заверяются печатью образовательной организации (п. 11 Порядка).

Диплом выдается лицу, завершившему обучение по образовательной программе среднего профессионального образования и успешно прошедшему государственную итоговую аттестацию, на основании решения Государственной экзаменационной комиссии (п. 13 Порядка).

В соответствии с пунктом 15 Порядка диплом выдается с приложением к нему не позднее 10 календарных дней после издания приказа об отчислении выпускника.

В силу пункта 16 Порядка диплом без приложения к нему действителен. Приложение к диплому недействительно без диплома.

Как следует из пункта 22 Порядка, дубликат диплома и (или) дубликат приложения к диплому выдаются: — взамен утраченного диплома и (или) приложения к диплому;

— лицу, изменившему свою фамилию (имя, отчество), в порядке, указанном в пункте 23 Порядка.

В случае утраты только диплома выдаются дубликат диплома и дубликат приложения к нему. В случае утраты только приложения к диплому выдается дубликат приложения к диплому (п. 25 Порядка).

Дубликаты диплома и дубликаты приложения к нему оформляются на бланках, применяемых образовательной организацией на момент подачи заявления о выдаче дубликатов (п. 27 Порядка).

В соответствии с пунктом 32 Порядка в дубликат диплома и (или) дубликат приложения к диплому вносятся записи в соответствии с документами, имеющимися в личном деле выпускника. При невозможности заполнения дубликата приложения к диплому дубликат диплома выдается без приложения к нему. Дубликат диплома без приложения к нему действителен. Дубликат приложения к диплому недействителен без диплома или без дубликата диплома (п. 34 Порядка).

Лицо, изменившее свою фамилию (имя, отчество), вправе обменять имеющиеся у него диплом и приложение к диплому на дубликат диплома и дубликат приложения к диплому с новой фамилией (именем, отчеством). Обмен производится на основании заявления лица, изменившего свою фамилию (имя, отчество), с приложением копий документов, подтверждающих изменение фамилии (имени, отчества) лица (п. 23 Порядка).

Заявление о выдаче дубликата диплома и дубликата приложения к диплому, а также документы, подтверждающие изменение фамилии (имени, отчества) (при наличии таких документов), хранятся в личном деле выпускника образовательной организации (п. 24 Порядка).

Таким образом, Порядок устанавливает два самостоятельных основания для выдачи дубликата диплома и (или) дубликата приложения к нему: утрата документов и изменение фамилии (имени, отчества). При этом, как уже отмечалось выше, дубликат диплома и (или) дубликат приложения к нему в случае их утраты заполняются на основании данных, имеющихся в личных документах. В соответствии с пунктом 20 Порядка дубликат диплома и дубликат приложения к диплому заполняются в соответствии с главой II Порядка с учетом требований, установленных настоящей главой, а именно: фамилия, имя и отчество (при наличии) выпускника указываются полностью в соответствии с паспортом или — при его отсутствии — в соответствии с иным документом, удостоверяющим личность выпускника.

В рассматриваемой ситуации в образовательную организацию поступило заявление от гражданки с просьбой выдать ей дубликат приложения к диплому, поскольку она не получила приложения к диплому ранее. При этом в заявлении гражданка указывает, что она изменила фамилию, и предлагает к заявлению копию свидетельства о заключении брака.

Таким образом, в данном заявлении смешиваются оба основания для выдачи дубликата приложения: утрата документов и изменение личных данных.

По нашему мнению, выдача дубликата приложения к диплому в связи с изменением фамилии без одновременной выдачи дубликата самого диплома уже на новую фамилию недопустима, поскольку в противном случае диплом, имеющийся на руках у гражданки, и дубликат приложения к нему будут иметь расхождение в фамилии выпускницы, что недопустимо с точки зрения законодательства.

Выдача же дубликата приложения к диплому в связи с его утратой на предыдущую фамилию согласно уточнениям, полученным от образовательной организации, невозможна в силу технических причин. Кроме того, из заявления гражданки прямо усматривается тот факт, что ею была изменена фамилия, что подтверждается приложенной к заявлению копией свидетельства о заключении брака. Соответственно, паспортные данные заявительницы отличаются от паспортных данных, имеющихся в ее личном деле. При таких условиях полагаем, что выдача дубликата приложения к диплому на предыдущую фамилию не соответствует положениям Порядка.

Наиболее целесообразным решением в данной ситуации представляется выдача и дубликата самого диплома, и дубликата приложения к нему уже на новую фамилию заявительницы в порядке, предусмотренном пунктом 23 Порядка.

К сожалению, каких-либо официальных разъяснений и правоприменительной практики по данному

вопросу нам обнаружить не удалось. Обращаем внимание, что приведенная выше точка зрения является нашим экспертным мнением и может не совпадать с мнением других специалистов.

Елена Парасоцкая

Согласно законодательству РФ собственник ½ доли в недвижимости при ее продаже должен направить предложение о покупке собственнику другой ½ доли. Предложение может быть в простой письменной форме или должно быть нотариально оформлено?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

извещение может быть составлено в простой письменной форме.

Обоснование вывода:

в соответствии с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев:

— продажи с публичных торгов;

— продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Посторонним лицом является любое лицо, не являющееся долевым собственником отчуждаемого имущества (см., например, определения Кемеровского областного суда от 21.07.2020 № 33-5794/2020, Верховного суда Республики Башкортостан от 1.04.2019 № 33-6634/2019).

В силу пункта 2 статьи 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Аналогичные положения отражены в пунктах 2.1, 2.3 Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу (утв. решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 28.03.2016 (протокол № 03/16); далее — Рекомендации).

Таким образом, законодательство РФ не содержит требования об обязательном нотариальном заверении извещения о намерении продать долю (см., например, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 15.06.2021 по делу № 33-6712/2021). Продавец вправе по собственному усмотрению направить извещение через нотариуса (ст. 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате) либо в простой письменной форме. Вместе с тем обращаем внимание, что пункт 2.1 Рекомендаций устанавливает определенные требования к содержанию извещения. В частности, в извещении должны быть указаны объект продажи и цена продажи. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: порядок расчетов; сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования жилыми помещениями; сроки передачи имущества и т.д.

Пунктами 2.5–2.6 Рекомендаций предусмотрено, что бесспорным подтверждением направления извещения участникам общей долевой собственности на недвижимое имущество о намерении одного из участников продать свою долю постороннему лицу могут быть:

— свидетельство нотариуса о передаче или о направлении извещения сособственнику;

— выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сособственнику самостоятельно.

Представленная продавцом опись вложения в случае направления собственникам письма с описью вложения не является бесспорным подтверждением направления соответствующего извещения, так как в тексте описи не отражается содержание извещения. Соответственно, нотариус вправе поставить под сомнение соблюдение требований к содержанию извещения в случае невозможности ознакомиться с ним. Бремя доказывания надлежащего исполнения обязанности по извещению других участников долевой собственности возлагается на продавца (см., например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 5-КГ14-136, постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.03.2020 № Ф05-1104/20).

Елена Казакова

Возможно ли признание внучкой бабушки недееспособной, если внучка проживает отдельно от бабушки и является ее единственным родственником? Если да, то каков порядок?

Согласно пункту 1 статьи 29 ГК РФ гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека. Таким образом, признание гражданина недееспособным допускается только по решению суда. Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 27.06.2012 № 15-П указал, что признание гражданина недееспособным — исходя из верховенства и прямого действия Конституции Российской Федерации, приоритета общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации — должно иметь место лишь в тех случаях, когда иные меры защиты его прав и законных интересов оказываются недостаточными. В этом же постановлении отмечается, что в качестве основания для признания гражданина недееспособным пункт 1 статьи 29 ГК РФ называет наличие у него психического расстройства, вследствие которого такой гражданин не может понимать значения своих действий (интеллектуальный признак) или руководить ими (волевой признак), то есть установление недееспособности возможно как при наличии обоих признаков психического расстройства, так и при наличии одного из них.

Как указано в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вопрос о признании гражданина, страдающего психическим расстройством, недееспособным или ограниченно дееспособным следует решать с учетом степени нарушения его способности понимать значение своих действий или руководить ими. Если судом будет установлено, что гражданин не может понимать значение своих действий или руководить ими, в том числе и при помощи других лиц, суд вправе на основании пункта 1 статьи 29 ГК РФ признать его недееспособным.

Частью 2 статьи 281 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) предусмотрено, что дело о признании гражданина недееспособным вследствие психического расстройства может быть возбуждено в суде на основании заявления:

- членов его семьи;
- близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер) независимо от совместного с ним проживания;
- органа опеки и попечительства;
- медицинской организации, оказывающей психиатрическую помощь;
- или стационарной организации социального обслуживания, предназначенной для лиц, страдающих психическими расстройствами.

В заявлении о признании гражданина недееспособным должно быть обязательно указано, для какой цели заявителю необходимо признать лицо недееспособным. Также в силу части 2 статьи 282 ГПК РФ в заявлении о признании гражданина недееспособным должны быть изложены обстоятельства, свидетельствующие о наличии у гражданина психического

расстройства, вследствие чего он не может понимать значение своих действий или руководить ими.

Исковое заявление о признании гражданина недееспособным подается в суд по месту жительства гражданина, признаваемого недееспособным, или по месту нахождения психиатрического или психоневрологического учреждения, в которое помещен этот гражданин (ч. 4 ст. 281 ГПК РФ). Дела о признании граждан недееспособными суд рассматривает в порядке особого производства (п. 4 ч. 1 ст. 262 ГПК РФ). Заявление рассматривается с участием самого гражданина, заявителя, прокурора, представителя органа опеки и попечительства. Гражданин, в отношении которого рассматривается дело о признании его недееспособным, должен быть вызван в судебное заседание, если его присутствие в судебном заседании не создает опасности для его жизни или здоровья либо для жизни или здоровья окружающих, для предоставления ему судом возможности изложить свою позицию лично либо через выбранных им представителей. В ином случае дело рассматривается судом по месту нахождения гражданина с участием самого гражданина (ч. 1 ст. 284 ГПК РФ).

Обязанность по доказыванию наличия обстоятельств, свидетельствующих о наличии у гражданина психического расстройства, лежит на заявителе (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ). Законодательство РФ не устанавливает перечня доказательств, обязательных для представления в суд по данному иску. Наличие психического расстройства у лица, как правило, подтверждается документами, подтверждающими обращение в медицинские организации и наличие соответствующего диагноза. Такими доказательствами могут, в частности, служить справки из медицинского учреждения, справки о нахождении на учете в психиатрическом диспансере, справки медико-социальной экспертизы, свидетельские показания и другие доказательства, подтверждающие, что гражданин вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими.

Однако, как указано в части 3 статьи 5 Закона РФ от 2.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании», ограничение прав и свобод лиц, страдающих психическими расстройствами, только на основании психиатрического диагноза, фактов нахождения под диспансерным наблюдением или пребывания в медицинской организации, оказывающей психиатрическую помощь в стационарных условиях, а также в стационарной организации социального обслуживания, предназначенной для лиц, страдающих психическими расстройствами, не допускается. Статья 283 ГПК РФ предусматривает императивную норму об обязанности судьи в порядке подготовки к судебному разбирательству дела о признании гражданина недееспособным назначить для определения его психического состояния судебно-психиатрическую экспертизу. Экспертиза назначается только при наличии достаточных данных о психическом расстройстве гражданина (п. 2 определения Конституционного Суда РФ от 22.03.2011 № 378-О-О). Экспертиза проводится в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минздрава России от 12.01.2017 № 3н.

Решение суда, которым гражданин признан недееспособным, является основанием для назначения ему опекуна органом опеки и попечительства (ч. 2 ст. 285 ГПК РФ). После вступления решения суда о признании гражданина недееспособным в законную силу от имени опекаемого все сделки совершает его опекун (п. 2 ст. 29 ГК РФ).

Вместе с тем в рассматриваемой ситуации подать заявление о признании гражданина недееспособным планирует внучка, проживающая отдельно.

Как было указано ранее, в силу части 2 статьи 281 ГПК РФ дело о признании гражданина недееспособным вследствие психического расстройства может быть возбуждено в суде на основании заявления членов его семьи, близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер) независимо от совместного с ним проживания, органа опеки и попечительства, медицинской организации, оказывающей психиатрическую помощь, или стационарной организации социального обслуживания, предназначенной для лиц, страдающих психическими расстройствами.

Таким образом, закон исчерпывающим образом определяет круг лиц, имеющих право на подачу

такого искового заявления. Из родственников, не проживающих совместно, таким правом обладают только родители, дети, братья, сестры. Следовательно, внучка, не входящая в этот круг, вправе подать заявление только в случае, если она является членом семьи.

Как следует из статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Таким образом, внучка вправе подать иск о признании ее бабушки недееспособной, только если будут представлены доказательства, подтверждающие, что она является членом семьи бабушки.

Из подпункта «б» пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» следует, что для признания указанных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (ст. 55 ГПК РФ). При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

Соответственно, при отсутствии факта совместного проживания, ведения общего хозяйства суд может отказать в принятии заявления (см., например, определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 29.03.2021 по делу № 8Г-4697/2021 [88-5897/2021], апелляционное определение Московского областного суда от 18.08.2021 по делу № 33-25026/2021). По мнению судов, часть 2 статьи 281 ГПК РФ является специальной, регулирующей порядок возбуждения гражданского дела о признании гражданина недееспособным. Указанный в статье 14 Семейного кодекса Российской Федерации перечень близких родственников предусмотрен в целях недопущения заключения брака между близкими родственниками, в связи с чем он шире, чем перечень, указанный в части 2 статьи 281 ГПК РФ, и неприменим к случаю признания гражданина недееспособным (см. апелляционное определение Рязанского областного суда от 20.04.2022 по делу № 33-1059/2022).

Также суды критически относятся к заявлению о том, что внук/внучка является единственным близким родственником, так как данное обстоятельство не ведет к включению гражданина в круг лиц, определенный частью 1 статьи 281 ГПК РФ (см. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 21.12.2016 по делу № 33-2970/2016, апелляционное определение Московского городского суда от 14.01.2016 № 33-1335/16 и др.).

Случаи удовлетворения судом требований, заявленных внуком, носят единичный характер (см. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 14.09.2021 по делу № 2-1548/2021).

Елена Казакова

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ...

ЗАЧЕМ ПАРАМ БРАЧНЫЙ ДОГОВОР

Российские супруги — как будущие, так и уже состоявшиеся — год от года проявляют все больше интереса к такому нотариальному действию, как удостоверение брачного договора. В первом полугодии 2023 года пары в России заключили на 7,4% больше договоров, чем за аналогичный период 2022 года. За пять лет — с 2018 года — этот показатель вырос почти на 12,5%.

Эксперты отмечают, что брачный договор — удобный инструмент для решения имущественных вопросов внутри семьи. В нем можно определить, кому и на каких условиях принадлежат или будут принадлежать недвижимость, вклады, машины, бизнес-активы, паи, ценные бумаги и прочее имущество. Сегодня инициатива заключить брачный договор все реже ассоциируется с меркантильностью партнеров или браком по расчету и все чаще воспринимается как проявление ответственности, открытости намерений и заботы супругов друг о друге, ведь цель этого документа — защитить интересы обоих партнеров.

Документом устанавливается режим совместной, долевой либо раздельной собственности на все имущество супругов либо на его отдельные части и виды. Перед удостоверением документа нотариус обязательно лично беседует с парой, чтобы выяснить намерения сторон, разъяснить им все юридически значимые детали и последствия этого действия. Нотариус поможет составить, с одной стороны, юридически грамотный, а с другой — идеально отвечающий запросам супругов текст соглашения.

При этом супруги по обоюдному согласию могут изменить условия брачного договора или расторгнуть его. Если против условий документа выступает только один из партнеров, то сделать это можно лишь через суд. Односторонний отказ от исполнения брачного договора не допускается.

СОВМЕСТНО НАЖИТОЕ И... ОДОЛЖЕННОЕ

В брачном договоре можно установить права супругов и на то имущество, которое уже приобретено в браке, и на то, которым семейная пара планирует обзавестись в будущем. В договоре необязательно фиксировать сразу все потенциальные покупки: его можно составить для конкретного приобретения, а потом дополнять при необходимости. Однако все покупки, не упомянутые в договоре, будут считаться совместным имуществом супругов. При желании в договор можно включить и добрачное личное имущество каждого из супругов.

Кроме того, с помощью брачного договора можно разрешить вопрос долговых обязательств супругов. Дело в том, что режим совместной собственности, закрепленный законом при отсутствии брачного договора, делает общим не только все нажитое имущество, но и любые долговые обязательства. Например, если супруг берет кредит на развитие бизнеса, то в случае проблем с погашением банк сможет обратиться взыскание на квартиру, где проживает вся семья заемщика. Исключить такое развитие событий и оградить семью от неурядиц поможет включение в договор пункта о личной ответственности каждого супруга за долги.

В ряде случаев брачный договор может быть полезен и для повышения шансов в части одобрения ипотеки. Это особенно актуально, если один из супругов имеет непостоянный или «серый» доход либо плохую кредитную историю. В договоре можно указать, что заемщиком по кредиту будет выступать только супруг с более надежной для банка финансовой репутацией. Сами кредитные органи-



зации нередко одобряют ипотеку именно парам, у которых есть брачный договор, и даже предлагают им более выгодные условия по кредиту.

Если брачный договор заключается уже после оформления ипотеки, его необходимо согласовать с банком до обращения к нотариусу. Иначе впоследствии есть риск, что банк обратится в суд за признанием такого документа недействительным из-за несогласия с его условиями.

В брачном договоре можно также прописать порядок и способы несения семейных расходов. Например, решить, кто из супругов будет оплачивать счета ЖКХ или образование ребенка, а кто — заправлять машину и покупать продукты. Договор регулирует предоставление денежного содержания супругам как в браке, так и после его расторжения. Это особенно полезно в тех случаях, когда один из супругов после заключения брака уходит с работы, чтобы заниматься домашним хозяйством. Он может прописать в брачном договоре, что партнер обязуется выделять ему ежемесячно определенную сумму.

БЕЗ ЖИВОТНЫХ, СПЛЕТЕН И ЛАЙКОВ

Брачный договор предоставляет широкие возможности для регулирования имущественных отношений между супругами. Но некоторые пары, планируя заключить такой документ, хотят отразить в нем все нюансы взаимоотношений внутри семьи. Здесь важно понимать следующее: брачный договор не регулирует неимущественные отношения. То есть документ не может ограничивать правоспособность или дееспособность супругов. Например, нельзя обязать супруга не злоупотреблять алкоголем, ограничить его профессиональную деятельность, запретив работать в какой-то конкретной области, конкретизировать круг общения, увлечения или внешний вид. Так, в практике нотариусов были случаи, когда супруги хотели включить в брачный договор пункт, запрещающий одному из них заводить домашнее животное под угрозой лишения права общей долевой собственности на квартиру. Якобы появление питомца существенно ухудшит положение одного из супругов, так как ему придется жить с животным под одной крышей. Конечно, пара получила отказ в фиксировании такого условия.

Иногда пары пытаются включить в договор частоту исполнения супружеского долга и даже допустимое количество лайков, которые каждый из супругов может поставить под чужими фотографиями в социальных сетях. Бывают и пары, которые хотят обязать друг друга не рассказывать о происходящем в семье родителям, друзьям или соседям. Некоторые мужчины интересуются воз-

можностью включения в брачные договоры обязательств для супруги во всем соглашаться с мужем, слушаться его и не вступать с ним в споры.

Нужно учитывать, что брачный договор также не может касаться взаимоотношений супругов с детьми или иными членами семьи. В частности, документом нельзя урегулировать, с кем из родителей останется ребенок в случае расторжения брака, а также порядок выплаты алиментов или периодичность встреч с родителями супругов.

Кроме того, документ не может ограничивать возможность обращения в суд за защитой своих прав, а также право нетрудоспособного нуждающегося супруга на получение содержания.

Кстати, и в имущественных вопросах не все так просто: условия брачного договора не могут ставить одного из супругов в крайне неблагоприятное положение. Например, когда все имущество в случае расторжения брака достается одному из супругов или он получает значительно большую долю, чем бывший партнер.

Важный нюанс: брачный договор не может нарушать права третьих лиц. Например, если один из супругов совершил преступление и должен выплатить потерпевшему большую сумму денег, то он не сможет избежать выплаты с помощью брачного договора. То же касается и алиментов на детей от другого брака.

В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ И ИЗ РАЗНЫХ МЕСТ

Заключить брачный договор можно как в браке, так и до его официальной регистрации в загсе. При этом документ вступает в силу только в тот момент, когда пара узаконит свои отношения. До этого договор будет считаться недействительным. Он действует до прекращения брака, за исключением тех обязательств, которые предусмотрены в документе на период после развода супругов.

Весь процесс заключения договора может быть зафиксирован на видео. Материалы будут храниться у нотариуса в защищенном виде и могут быть предоставлены по запросу суда как исчерпывающее доказательство того, что супруги заключали договор добровольно и четко понимали его суть. Брачный договор можно заключить и дистанционно с участием двух нотариусов. Это удобно в тех случаях, когда документ необходим срочно, а супруги находятся в разных концах страны. Для дистанционного удостоверения брачного договора каждый из супругов должен просто обратиться к удобному для себя нотариусу. Нотариусы свяжутся друг с другом по защищенным каналам связи и в присутствии заявителей удостоверят документ. После этого супруги смогут получить брачный договор в электронном или бумажном виде.

