

КВАДРАТНЫЙ МЕТР В ПОДАРОК

Любое отчуждение долей в недвижимом имуществе заверяется нотариусом

Историям о том, как людей обманом, хитростью, давлением выселяют с принадлежащей им жилплощади, нет числа. К примеру, приличный, образованный мужчина уехал на время из дома, а, вернувшись, обнаружил в соседней комнате, которую прежде занимал его брат, незнакомых жильцов. Они буквально затравили интеллигента, и он в состоянии истерики подписал им дарственную на свою комнату. Сам съехал в подвал, откуда его прогнали коммунальщики и он превратился в настоящего бомжа. На работу его без регистрации не брали. Человек протянул кое-как года два, а потом подхватил воспаление легких, закончившееся летальным исходом.

К сожалению, такие случаи — не редкость. Причем злоумышленники могли объявиться, получив право не только на комнату в доме, квартире, но и на ее половину, или треть, или вообще $1/25$ часть. За ними нередко стояли матерые аферисты, разрабатывавшие целые сценарии и хитроумные схемы захвата недвижимости, где-то они воспользовались семейным раздором или соблазнили одного из собственников жилья кредитом, а после вынудили расстаться с квадратными метрами за долги. В другом случае мошенники совершали сделку от имени умершего хозяина и заметали следы путем серии перепродаж. Могли подделать документы, уговорить выдать им генеральную доверенность и т.д.

Масштабы подобных махинаций выглядели настолько впечатляющими, что привели к появлению Федерального закона от 29 декабря 2015 года № 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым была серьезно усилена роль нотариусов при совершении сделок об отчуждении жилых помещений. Установлено, в частности, что обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу. Закреплено, что при такой продаже продавец доли обязан за месяц известить о своем намерении остальных собственников. Попали под нотариальное удостоверение и сделки по продаже земельной доли, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному

гражданину, соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака. Специалисты, эксперты, правоприменители приняли закон с большим одобрением, но всех проблем нововведения не решили. Обязательное нотариальное удостоверение коснулось сделок купли-продажи доли в праве общей собственности, однако оно не затронуло безвозмездных сделок с долей недвижимости, как, скажем, дарение. И потому в продолжение темы был принят еще один закон, что примечательно, с таким же названием — Федеральный закон от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с последними изменениями, внесенными Федеральным законом № 172-ФЗ в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", заверять у нотариуса отныне необходимо все сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, включая куплю-продажу, дарение и мену, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Свободу от необходимости получать нотариальное удостоверение сохранили лишь сделки по отчуждению всего объекта недвижимости.

Новым законом вводится дополнительная защита интересов несовершеннолетних. Теперь не только продажа доли несовершеннолетнего должна быть удостоверена нотариусом, но все сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Предполагается, что недобросовестные родственники, опекуны или законные представители больше не смогут отнимать у детей их законное жилье, например через договор мены.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю, указав цену и другие условия, на которых осуществляется продажа. Сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу может быть совершена после истечения одного месяца после извещения продавцом доли других участников общей собственности. До истечения месячного срока сделка может быть совершена в случае представления нотариусу документов, подтверждающих отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли.

Новый закон призван стать надежной преградой на пути мошенников. А главным охранителем интересов их потенциальных жертв выступает нотариус, на которого возложена проверка чистоты сделок и разъяснения сторонам их последствий. Так, при удостоверении договора дарения он проверит, не является ли сделка притворной, не пытается ли кто-то с ее помощью прикрыть сделку купли-продажи, имеются ли у сторон полномочия на ее совершение, хорошо ли даритель знает одаряемого, извещены ли другие собственники недвижимого имущества надлежащим образом о возможности преимущественного права покупки и пр. Если у нотариуса возникают подозрения в нечистоплотности участников сделки, он вправе отказать им в совершении нотариального действия.

Нотариальное удостоверение является эффективным инструментом защиты прав собственников, — говорит президент Нотариальной палаты Псковской области Валентина НИКОЛАЕВА. — Нотариус проследит за тем, чтобы дарение не скрывало под собой продажу доли. На слово нотариус не поверит — тщательно проверит все документы. Убедившись, что никаких препятствий для удостоверения сделки нет, нотариус самостоятельно запросит необходимые для ее проведения выписки из Росреестра, Государственного кадастра недвижимости и т.д. и получит их в кратчайший срок. Важно понимать, что нотариусы несут ответственность за совершенные действия. Это индивидуальное страхование профессиональной ответственности, дисциплинарная ответственность, страхование на уровне региональной нотариальной палаты. Если стороны сделки не удовлетворены решением нотариуса, то они могут разрешить спор в суде.

Новшества, ограждающие добросовестных граждан от противоправных посягательств, одновременно означают повышение их расходов на совершение безвозмездных сделок. Исходя из Налогового кодекса РФ тариф для нотариального удостоверения сделки с долями в недвижимом имуществе составляет 0,5 процента от суммы доли, но не менее 20 тыс. рублей. Кроме того, в интересах граждан и с целью унификации тарифной политики Федеральной нотариальной палатой была проведена масштабная экспертная работа, по итогам которой подготовлены соответствующие Методические рекомендации.

Из Методических рекомендаций следует, что предельный размер платы за оказание нотариальных услуг должен основываться на социально-экономической ситуации в конкретном субъекте Российской Федерации, учитывать региональную величину прожиточного минимума, а также количество нотариальных действий, совершаемых в среднем

одним нотариусом в соответствующем регионе, и трудовозатраты на совершение того или иного нотариального действия. Вместе с тем ими устанавливаются льготы при взимании платы за оказание услуг правового и технического характера для участников и инвалидов Великой Отечественной войны и инвалидов I группы. Освобождаются от платы за услуги правового и технического характера несовершеннолетние граждане при удостоверении договоров об отчуждении ими недвижимого имущества.

Федеральная нотариальная палата направила Методические рекомендации региональным нотариальным палатам с тем, чтобы они привели размеры платы за оказание услуг правового и технического характера в соответствие с данными рекомендациями.

Нужно отметить, что Федеральный закон от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не ограничивается ужесточением правил о проведении сделок с недвижимостью. Многочисленные изменения внесены в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В числе прочего закреплено, что экспертиза как элемент контроля за качеством отчетов об оценке отныне проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков. Оценщик обязан каждые три года сдавать единый квалификационный экзамен для получения аттестата оценщика. Право на получение аттестата имеют специалисты, имеющие высшее профессиональное образование и трехлетний стаж опыта работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, из которых не менее года в должности помощника оценщика или оценщика.

Существенные поправки претерпели также федеральные законы "Об акционерных обществах", "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", "О несостоятельности (банкротстве)" и ряд законоположений, регулирующих ведение Единого федерального реестра сведений о банкротстве и Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц.

П. КЛОЧКОВ