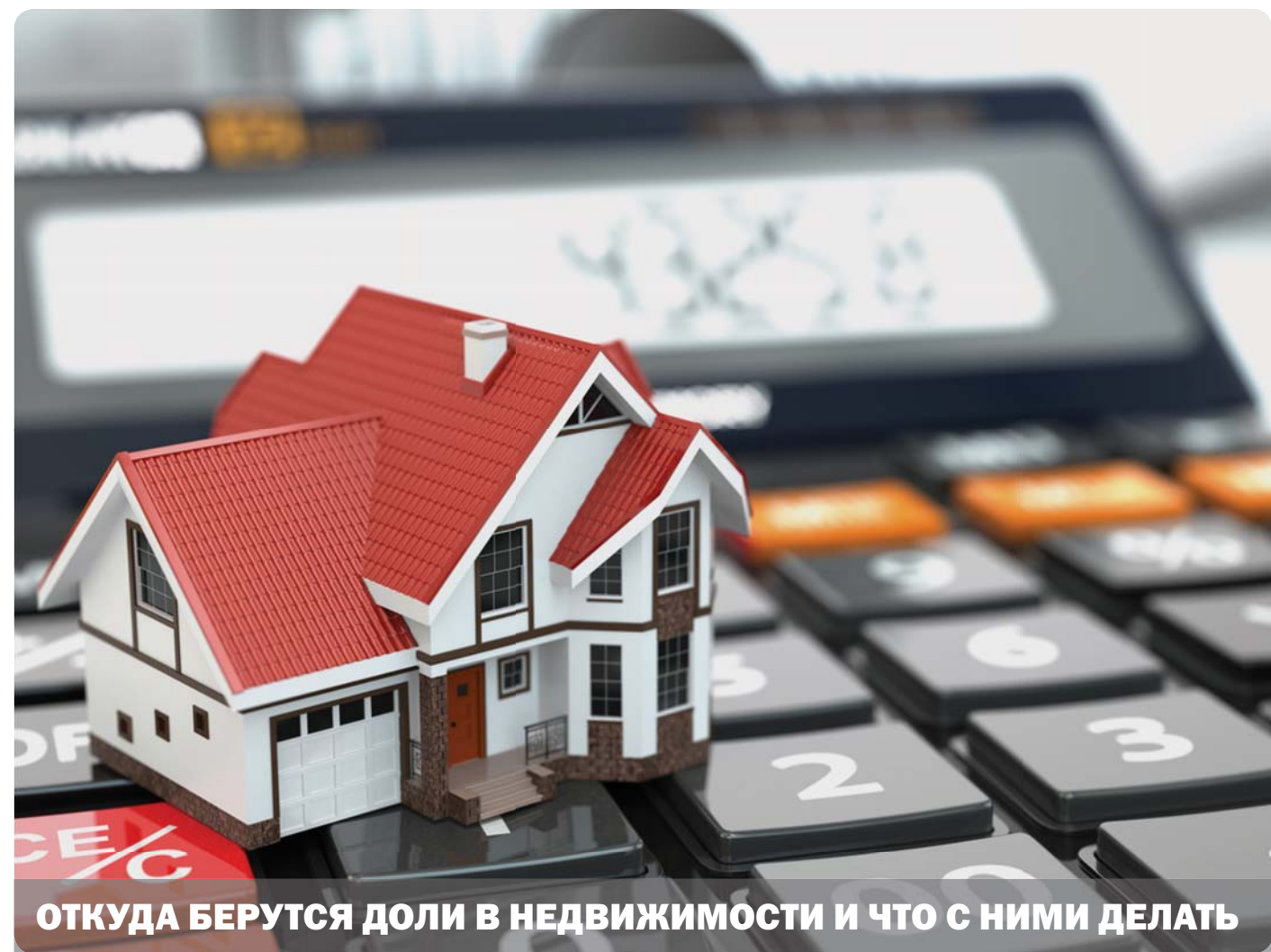


ПРАВО КАЖДОГО

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



ОТКУДА БЕРУТСЯ ДОЛИ В НЕДВИЖИМОСТИ И ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ

Практически любой человек может стать владельцем доли в недвижимости, даже если никогда об этом не задумывался. И речь не только о том, что на него «свалится» комната в коммуналке. Поводов гораздо больше. Рассказываем, почему чаще всего появляются доли, как правильно ими распоряжаться, какие тут есть ограничения и почему молчание — не всегда золото.

Стр. 3

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ

КАК РАЗОБЛАЧИТЬ МОШЕННИКОВ С ФЕЙКОВЫМИ ДОВЕРЕННОСТЯМИ

Телефонное мошенничество переживает очередной период «расцвета»: чуть ли не каждый день в СМИ всплывают истории обмана, основанные на том, что жертву склоняют к переводу денег на некий «безопасный счет». В новых схемах аргументом, который помогает аферистам запугать собеседника и убедить отдать им свои деньги, выступает якобы наличие доверенности от его имени. Часто мошенники подчеркивают, что эта доверенность — нотариальная. Как обычно, преступники пользуются отсутствием правовых знаний у людей, хотя если вы не выдавали никаких упоминаемых доверенностей, то бояться нечего. Как в этом убедиться и перестать бояться «фантомных» нотариальных доверенностей, рассказываем в нашем материале.

В последнее время мошенники взяли на вооружение «страшилку» про доверенность. Не на шутку испугаться и следовать рекомендациям аферистов человека заставляет предупреждение о том, что у неких неизвестных лиц на руках есть нотариально удостоверенная доверенность, выданная от его



имени. С помощью указанного документа эти неизвестные якобы вот-вот снимут все деньги со счетов жертвы или, к примеру, продадут его квартиру. Выход — срочно перевести средства на тот самый «безопасный счет» либо самому продать недвижимость и опять же направить вырученную сумму туда, куда скажет заботливый собеседник.

Стр. 2

Тема номера

ОТКУДА БЕРУТСЯ ДОЛИ В НЕДВИЖИМОСТИ И ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ

Стр. 1, 3



Осторожно, мошенники

КАК РАЗОБЛАЧИТЬ МОШЕННИКОВ С ФЕЙКОВЫМИ ДОВЕРЕННОСТЯМИ

Стр. 2



Знаете ли вы...

КАКИЕ СПОРЫ «РАСПУТЫВАЕТ» МЕДИАЦИЯ И ЗАЧЕМ ТАМ НОТАРИУС

Стр. 4–5

Юридический совет

СЧИТАЕТСЯ ЛИ КВАРТИРА, ПРИОБРЕТЕННАЯ ДО БРАКА, СОВМЕСТНО НАЖИТЫМ ИМУЩЕСТВОМ ИЛИ ЭТО ЕДИНОЛИЧНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ?

Стр. 6–8



ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ | КАК РАЗОБЛАЧИТЬ МОШЕННИКОВ С ФЕЙКОВЫМИ ДОВЕРЕННОСТЯМИ

1 ← К сожалению, для многих такой план «спасения» звучит убедительно. На деле же озвученная угроза про доверенность — наглая ложь, а с правовой точки зрения — и вовсе глупость.

Во-первых, подделка нотариальной доверенности сегодня вскрывается моментально: любой банк или ведомство может легко проверить доверенность с печатью нотариуса и тут же

В последнее время мошенники взяли на вооружение «страшилку» про доверенность. Не на шутку испугаться и следовать рекомендациям аферистов человека заставляет предупреждение о том, что у неких неизвестных лиц на руках есть нотариально удостоверенная доверенность, выданная от его имени.

выявить фальшивку, а при таких операциях, как снятие денег со счетов или тем более регистрация прав на недвижимость, доверенности обычно проверяются. Во-вторых, даже если доверенность действительно выдавалась, но человек о ней, к примеру, забыл или поверенный начал злоупотреблять переданными ему полномочиями, документ можно оперативно аннулировать в любой нотариальной конторе. Если вы не знаете реквизитов документа или вообще не уверены в том, сколько именно доверенностей вы оформили, можно просто заявить нотариусу о желании отменить все выданные вами доверенности, и он сделает это одним нотариальным актом. Уже на следующий день после отмены они будут считаться недействительными, и никаких юридически значимых действий по ним осуществить не удастся.

На сегодняшний день каждая удостоверенная нотариусом доверенность вносится в специальный электронный реестр Единой информационной системы нотариата. Более того, на

базе этого реестра функционирует общедоступный бесплатный онлайн-сервис проверки доверенностей. С его помощью по реквизитам документа можно за пару секунд узнать, существует ли указанная доверенность в природе и действительна ли она. В свою очередь, представители органов власти имеют расширенный доступ к сервису. Они могут убедиться в том, что содержание предъявленного им документа совпадает с текстом оригинала, который когда-то удостоверил нотариус. Таким образом, попытки орудовать поддельными доверенностями сегодня — сомнительная и объективно бесполезная затея.

Соответственно, если вы точно знаете, что никому никаких нотариальных доверенностей не выдавали, значит, их нет. Если есть сомнения или хочется подстраховаться, достаточно попросить человека на том конце провода назвать реестровый номер доверенности, о которой он говорит, дату выдачи и Ф.И.О. нотариуса, который ее удостоверил. Если с ответом на этот вопрос возникли трудности, смело кладите трубку. Если человек все же сориентировался и назвал какие-то реквизиты, открывайте портал notariat.ru и проверяйте доверенность по указанным данным. Если система не находит документ, можно спать спокойно. В ситуации, когда

Если один из собственников — несовершеннолетний или недееспособный, то извещение нужно направить его законному представителю. Кроме того, может потребоваться и участие органов опеки и попечительства. В этих нюансах также поможет разобраться нотариус.

доверенность «пробивается» в реестре как действительная и ее наличие создает риски для доверителя, повторим, что ее всегда можно без труда отменить у любого удобного нотариуса.

Россияне активно пользуются возможностью проверить нотариаль-

ные документы. Только за неполный 2023 год к бесплатному сервису проверки доверенностей ФНП зафиксировано свыше 2,7 млн запросов. Это сопоставимо с показателем прошлого года и в 3,5 раза больше, чем было за аналогичный период 2018 года.

Кстати, если речь идет о нотариальной доверенности, выданной после 29 декабря 2020 года, и у вас есть ее фото или скан, документ можно про-

К слову сказать, статистика последних лет говорит о том, что россияне все реже оформляют доверенности на распоряжение недвижимостью и все чаще обращаются к нотариусам за удостоверением самой сделки купли-продажи жилья. Спрос на подобные доверенности только за последний год снизился на 7%.

верить и с помощью размещенного на нем QR-кода. Для этого нужно отсканировать код с помощью специального сервиса на портале Федеральной нотариальной палаты. В этом году такой проверкой россияне воспользовались более 100 тыс. раз, что почти на треть больше, чем годом ранее.

К слову сказать, статистика последних лет говорит о том, что россияне все реже оформляют доверенности на распоряжение недвижимостью и все чаще обращаются к нотариусам за удостоверением самой сделки купли-продажи жилья. Спрос на подобные доверенности только за последний год снизился на 7%. А вот людей, которые хотят максимально обезопасить себя при покупке или продаже жилья и выбирают надежную нотариальную форму сделки, стало на 9% больше. Весомым фактором в пользу нотариально удостоверенной сделки служит и возможность провести ее даже на расстоянии — не встречаясь со второй стороной. Так называемый дистанционный формат нотариальных сделок — удобная и безопасная альтернатива сделкам по доверенностям.

ТЕМА НОМЕРА | ОТКУДА БЕРУТСЯ ДОЛИ В НЕДВИЖИМОСТИ И ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ

1 ← Квартиры, дома, земельные участки или, допустим, парковки могут делиться на части и принадлежать сразу нескольким людям по разным причинам. Это может быть раздел наследства или имущества экс-супругов, приватизация, использование материнского капитала на покупку жилья с последующим обязательным выделением доли каждому члену семьи. Еще бывает, что собственники дарят недвижимость, например, двоим-троим детям или даже не родственникам.

В практике был случай: бывшие супруги заключили алиментное соглашение, по которому мужчина передал свою долю в квартире детям. Их было пятеро, поэтому каждый получил по $\frac{1}{10}$ части. В результате на один объект — шесть владельцев, включая маму. Другой пример: семья купила недвижимость с использованием маткапитала. Через некоторое время случилось несчастье — отец семейства умер. Завещания он не оставил, и по закону наследником помимо жены и детей стала еще и мать мужчины. Она получила свой «кусочек» квартиры, с чем вдова никак не могла примириться. Еще ситуация: женщина по завещанию оставила половину «однушки» сестре и половину — подруге, связав общей жилплощадью двух малознакомых людей.

При этом каждый владелец доли может делать с ней, что захочет: продавать, обменивать, закладывать, дарить и т.д. Правда, тут важно помнить: по общему правилу сделки с долями должны быть удостоверены нотариусом, так как это один из наиболее уязвимых сегментов и важно обеспечить защиту прав всех совладельцев и третьих лиц. Кроме того, если предполагается возмездное отчуждение (продажа, мена, опцион и т.п.), предварительно нужно уведомить других собственников. У них есть преимущественное право выкупа.

КОГО И КАК ПРАВИЛЬНО УВЕДОМЛЯТЬ

Во-первых, уведомление должно быть письменным. Даже если вы все обсудили, пришли к соглашению и обнялись на общей кухне — этого мало. Все шаги должны быть «запротоколированы».

Во-вторых, в извещении следует указать все существенные условия сделки, включая стоимость. Причем реальную. Если вы предложите совладельцам выкупить долю, условно, за два миллиона, а потом будете продавать ее за миллион, сделку не одобряют. Если человек не пытается хитрить, а просто не нашел покупателя на первую сумму и готов ее снизить — хорошо, но придется высылать новые уведомления совладельцам.

В-третьих, извещение должно быть передано адресатам надлежащим способом. Если совладелец в суде будет отрицать, что получил уведомление, именно продавцу доли придется подтверждать, кому, что и по какому адресу он отправил. Для такого дела может подойти, например, копия соответствующей телеграммы, выданная отделением почтовой связи. Однако надежнее отправлять юридически значимые сообщения через нотариуса. Он учтет все требования к содержанию, сориентирует, что делать, если уведомление вернется, выдаст свидетельство, которое можно будет при необходимости предъявить в суде.

Предполагается, что заявитель сам указывает, куда отправлять уведомления совладельцам. Однако не всегда эта информация у него есть. Нотариус может подсказать, как быть, если вы не знаете фактического места жительства человека или даже его имени.

В отдельных случаях можно высылать уведомление по месту нахождения общей недвижимости. Однако всегда лучше передавать сведения по тому адресу, который человек сам указал, или туда, где он зарегистрирован. Для того чтобы узнать адрес регистрации, нотариус может сделать запрос в различные органы, включая МВД России.

Если один из собственников — несовершеннолетний или недееспособный, то извещение нужно направить его законному представителю. Кроме того, может потребоваться и участие органов опеки и попечительства. В этих нюансах также поможет разобраться нотариус.

МОЛЧАНИЕ — ЗНАК ОТКАЗА

После того как вы корректно отправили уведомления собственникам, есть два пути. Первый — подождать месяц (иногда немного больше). Если за это время никто себя не проявил, можно продавать долю «на сторону». Второй вариант, если сроки ограничены, — собрать со всех совладельцев письменные отказы от преимущественного права выкупа. Кстати, если нужные вам люди живут в других городах, они могут сделать отказ у любого нотариуса в своем городе. И «телепортировать» документ за считанные минуты нотариусу в вашем городе. С такими бумагами на руках можно не ждать месяц и совершать сделку с третьим лицом в любой момент.

Нужно понимать, что владельцы других долей не могут просто запретить вам продавать свою долю. Они должны либо ее выкупить, либо смириться с тем, что вы продаете ее кому-то другому. Даже если в последующем «сосед» обращается в суд, он не может требовать, чтобы сделку признали недействительной. Возможен только перевод прав и обязанностей покупателя на него.

А что если совладелец, которого нужно проинформировать, не живет по прописке и поэтому не увидел уведомление? По закону человек обязан получать корреспонденцию по месту официальной регистрации. Обычно сообщение считается доставленным, даже если адресат фактически не проживает по указанному адресу или просто уклоняется от получения писем. Хотя, если вы знаете и фактическое место жительства совладельца, надежнее отправить ему уведомление и туда тоже.

Что делать, если вы — один из собственников и переживаете, что другой совладелец не сможет предупредить вас о продаже своей доли? Люди, у которых есть доли в недвижимости, могут внести в Единый государственный реестр недвижимости свой актуальный адрес и электронную почту. А также подключить уведомления через сайт «Почты России». Так будет крайне мало шансов пропустить важное сообщение.

Бывают ситуации, когда предупреждать содольщиков заранее не нужно: если вы продаете долю не кому-то третьему, а одному из

сособственников. Или когда долю отдают «на сторону», но речь идет о безвозмездной сделке, например о дарении.

Также есть несколько исключений, когда и саму сделку с долями по закону не требуется обязательно удостоверять у нотариуса. Самое частое — когда все собственники долей продают их по одному договору. Хотя и в этом случае граждане все равно могут обратиться к нотариусу, чтобы получить квалифицированную поддержку и максимальные гарантии безопасности.

ДОГОВОРИТЬСЯ МЕЖДУ СОБОЙ

Долевая собственность между членами семьи вполне естественна. Хотя в определенных ситуациях пользование или продажа такой недвижимости может быть трудоемким процессом. Еще сложнее решать имущественные вопросы, если отношения между совладельцами натянутые или конфликтные.

У наследников есть возможность заключить соглашение о разделе наследственного имущества, чтобы не «рубить» его на доли. Один получает целый объект недвижимости, а второй — иное имущество или деньги, оставшиеся от умершего. Или люди могут договориться о порядке пользования имуществом. Расписать, например, кто в какой комнате живет и другие детали.

Если не получается решить все мирно, остается возможность обратиться в суд с иском о принудительном разделе наследственного имущества. В случае положительного решения можно получить компенсацию.

ДОЛИ НА МИКРОДОЛИ

До прошлого сентября закон не ограничивал площадь долей. Квартиры на легальных основаниях могли делиться практически на квадратные сантиметры и передаваться разным людям.

Недобросовестные граждане пользовались тем, что у владельца доли есть возможность прописаться и жить в квартире. Микродоли передавались черным риелторам, те вселялись в жилое помещение и своим активным «неприятным соседством» вынуждали других жильцов продавать свои доли на невыгодных для них условиях. Помимо нарушения прав граждан наличие микродолей осложняло участие такого жилья в гражданском обороте. Собрать воедино объект из сотни «кусочков», чтобы, например, продать его, порой было невыполнимой задачей.

Год назад в Жилищный кодекс РФ были внесены поправки, которые запретили собственникам жилья и долей в жилом помещении дробить их на части менее 6 квадратных метров. Эта норма направлена на борьбу с «резиновыми» квартирами и рейдерскими захватами помещений.

Теперь, если в результате сделки появляется доля менее 6 квадратных метров, это автоматический повод для отказа в совершении нотариального действия с долями.

При этом остались исключения: доли ниже установленного порога все еще могут появляться, если право общей долевой собственности возникает в силу закона. Например, если жилье получено новыми собственниками по наследству или в ходе приватизации.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ...

КАКИЕ СПОРЫ «РАСПУТЫВАЕТ» МЕДИАЦИЯ И ЗАЧЕМ ТАМ НОТАРИУС

Одни спокойно пьют чай и общаются. Вторые, исчерпав запасы дипломатии, сидят в разных концах кабинета, не смотрят друг на друга и не разговаривают. Важно, что и те и другие смогли урегулировать спор не в суде, а с помощью независимого посредника — медиатора. И пришли к нотариусу, чтобы превратить обычные обещания в серьезные гарантии. Четыре года назад, в октябре 2019 года, медиативное соглашение, удостоверенное нотариусом, приобрело силу исполнительного документа. Если один участник договоренностей откажется их соблюдать, второй сможет повлиять на него без судебных тяжб, обратившись напрямую к приставам.



В 2023 году за удостоверением медиативных соглашений к нотариусам чаще всего приходили жители Москвы, Башкортостана, Краснодарского и Красноярского краев, а также Санкт-Петербурга. В прошлом году в топ-5 помимо столицы, которая также возглавляла рейтинг, и Красноярского края, который тогда его замыкал, были Кировская, Московская и Ростовская области.

Если участники медиации находятся в разных городах и не могут встретиться в одном месте или могут, но не хотят, выручает дистанционный формат удостоверения медиативного соглашения. Каждая сторона может обратиться в удобную для себя нотариальную контору. Выбранные нотариусы свяжутся между собой и оформят сделку в режиме видеосвязи.

БРАЧНО-СЕМЕЙНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Больше всего медиативные соглашения востребованы в области брачно-семейных отношений. Случай из практики: при разводе супруги делили совместную недвижимость, которая на тот момент находилась в залоге у банка. Погашать кредит обязался мужчина. После того как залог будет снят, он обещал выплатить экс-жене компенсацию, а их общим детям выделить доли в счет уплаты алиментов. Отношения у пары были натянутые, доверия не осталось. Поэтому все договоренности, которых с трудом удалось достичь, бывшая супруга хотела скрепить печатью нотариуса. В итоге после выплаты кредита мужчина исполнил все свои обязательства.

Когда в медиативном соглашении предусмотрена передача недвижимости, этот документ служит основанием для регистрации перехода прав собственности. Если недвижимость достается новому владельцу сразу после удостоверения медиативного соглашения, нотариус может направить все необходимые документы для регистрации в Единый государственный реестр недвижимости.

Иногда в соглашении прописывается определенный порядок перехода права собственности. Как вариант: бывшая супруга получает квартиру только спустя некоторое время после развода. Другой пример: к нотариусу за консультацией обратился мужчина, который хотел предусмотреть

в медиативном соглашении «кнопку отмены». Они с супругой развелись, но если бы она вернулась в семью в течение года, мужчина был готов переписать на нее часть личной недвижимости.

Особенно помогает помощь нотариуса, когда дело касается сложных, многоступенчатых медиативных соглашений. Так, например, бывшие супруги из Перми удостоверяли у нотариуса сразу три медиативных соглашения. Первым урегулировались алименты и порядок общения папы с детьми. Второе касалось раздела недвижимости, третье — бизнес-активов.

Иногда люди просят включить в медиативное соглашение условия неимущественного характера. Так, у нотариуса из Красноярск был случай: бывшие супруги попросили вписать в документ запрет размещать в социальных сетях фотографии друг друга и любую информацию об их совместном прошлом. Иначе — денежный штраф.

К екатеринбургскому нотариусу за консультацией обращался медиатор, чьи клиенты хотели прописать в документе все нюансы дальнейшей раздельной жизни. Даже вопросы, связанные с домашними животными. Предполагалось, что отец, живущий отдельно, не сможет подарить детям питомца без согласия бывшей жены.

КОРПОРАТИВНЫЕ СПОРЫ

Медиация может эффективно применяться и в корпоративной сфере. Реальная история: два юрлица, которые были давними партнерами и вели совместно несколько больших проектов, столкнулись со стратегическими и финансовыми разногласиями. Для решения конфликта им потребовалась помощь медиатора. А поскольку речь шла о больших деньгах, предприниматели хотели заручиться нотариальными гарантиями. Кроме того, нотариус помог разобраться в юридической стороне дела и доработать документ.

В медиативном соглашении может участвовать и больше двух сторон. Так, например, нотариус из Подмоскovie удостоверял медиативное соглашение между арендодателем, арендатором и субарендатором. Дело было так: арендатор передал субарендатору склад для хранения товара. Субарендатор исправно вносил платежи, а вот арендатор в какой-то момент свои обязательства перед владельцем недвижимости не исполнил, в связи с чем доступ к помещению был ограничен для всех. С помощью медиатора стороны договорились, что субарендатор закроет чужой долг и получит доступ к своему товару. При этом арендатор вернет ему деньги спустя оговоренное время.

Медиативные соглашения могут потребоваться и для урегулирования споров внутри одной компании. Так, например, нотариус помогал урегулировать конфликт между тремя учредителями, когда у них перестали совпадать взгляды на дальнейшее развитие и политику выплаты дивидендов. В рамках процедуры медиации партнеры пришли к тому, что совместный бизнес исчерпал себя.

На основании медиативного соглашения нотариус удостоверяла договор купли-продажи доли одного участника и заявление о выходе из ООО другого (он получил действительную стоимость своей доли). В итоге «у руля» остался один человек, который мог вести бизнес туда, куда считал нужным. Все сделки были проведены в один день — таково было условие сторон. Им не пришлось заниматься бумагами: нотариус самостоятельно направила документы на регистрацию в налоговую инспекцию.

ДРУГИЕ НАПРАВЛЕНИЯ

Востребована медиация и в наследственных спорах, которые традиционно являются одними из

самых сложных и длительных. Здесь с помощью посредника стороны регулируют имущественные отношения, уходят от долевой собственности. Например, перераспределяют доли в наследственном имуществе или устанавливают порядок пользования этим имуществом.

Также к нотариусам обращаются для удостоверения медиативных соглашений в рамках споров из-за оказания некачественных медицинских услуг или возмещения морального ущерба. Медиацию можно встретить при добровольном возмещении ущерба здоровью (допустим, после ДТП). Или, например, в спорах по исполнению денежных обязательств.

Так, если у человека не получается вернуть долг, возможны компромиссные варианты: рассрочка платежа, передача имущества вместо долга или другое. Если должник не выполнит новые обязательства, кредитор сможет обратиться напрямую к приставам для взыскания. Но только в том случае, если медиативное соглашение было удостоверено нотариусом. Если нет, придется защищать свои права в суде.

«ТЫСЯЧА И ОДНА» ДЕТАЛЬ НА ПРОВЕРКУ

Эксперты отмечают, что в конфликтах чаще всего доминирует эмоциональная сторона. Медиатор выступает в роли переговорщика, помогает сторонам перевести бытовое общение в рациональную плоскость. То есть превратить диалог в коммуникацию, направленную на достижение определенного результата.

Но если медиатору важно, чтобы «оппоненты» нашли компромисс, то нотариус следит еще и за тем, чтобы их договоренности отвечали требованиям действующего законодательства и были оформлены в соответствии с нормами закона. Медиатор не обязан иметь юридическое образование и не несет никакой ответственности за правовые последствия медиативного соглашения. В отличие от нотариуса, который, прежде чем поставить печать на документе, проверяет его законность, реалистичность и исполнение. Даже если нотариусу принесли готовое соглашение, он все равно вникает в суть дела. При этом в одинаковой мере заботится о защите интересов обеих сторон и выявляет реальную волю участников сделки, сверяет ее с тем, что написано в соглашении.

Нотариус проверяет важные юридические факты. Например, дееспособность граждан и правоспособность юрлиц, участвующих в медиации. Объясняет всем причастным их права и обязанности, а также правовые последствия медиативного соглашения. Это снимает риски его оспаривания в будущем — и самими участниками, и третьими лицами.

Нотариус проверяет и медиатора: есть ли у него необходимое профессиональное образование, нет ли судимости. Также обращает внимание, не используется ли медиативное соглашение для вывода денег из тени. К числу фиктивных сделок могут относиться договоренности, не имеющие явного экономического смысла.

Важно отметить, что не всегда люди, прошедшие процедуру медиации, удостоверяют у нотариуса именно медиативное соглашение. После того как все конфликтные моменты проработаны, они могут в том числе заключать стандартные соглашения о разделе имущества, об алиментах, о порядке общения с детьми, сделки по дарению и т.д.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ И СООБЩЕНИЯ НАДЕЖНЕЕ ПЕРЕДАТЬ ЧЕРЕЗ НОТАРИУСА

Нотариус может сделать много полезного не только для человека, но и вместо него. Например, пе-

редать от него документы другому гражданину, компании или ведомству — как в бумажном, так и в электронном виде. В 2023 году зафиксировано 167,6 тыс. таких нотариальных действий. Это на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года. А если сравнить с показателями, например, за 2019 год, спрос вырос на 62%. Рассказываем, зачем передавать документы через нотариуса и в каких важных жизненных ситуациях это помогает защитить свои права.

ПРАВИЛЬНО УВЕДОМИТЬ СОСОБСТВЕННИКОВ

Всего за неполные пять лет — с 2019-го и по сегодняшний день — нотариусы 828,5 тыс. раз передали документы граждан и компаний туда, где их ждали. По последним данным, чаще всего за такой помощью обращаются жители Санкт-Петербурга, Москвы, Московской области, Краснодарского края и Ульяновской области. Одна из распространенных причин — необходимость отправить уведомление собственникам недвижимости.

Когда человек продает комнату в коммуналке, долю в квартире, доме или земельном участке, он должен сперва предложить ее владельцам других долей, так как у них есть преимущественное право выкупа. Уведомление обязательно должно быть письменным. В нем следует указать все существенные условия сделки, включая реальную стоимость продаваемой доли. И принципиально важно, чтобы такое извещение было передано адресатам надлежащим способом.

Надежнее всего отправлять юридически значимые сообщения через нотариуса. Он учтет все требования к содержанию. Сориентирует, что делать, если уведомление вернется. Выдаст свидетельство, которое можно будет при необходимости предъявить в суде. К нему прикладывается и копия отправленного документа: это поможет исключить спор о содержании конверта. Если совладелец в суде будет отрицать, что получил уведомление, именно продавцу доли придется подтверждать, кому, что и по какому адресу он отправил.

Нотариус может подсказать, как быть, если вы не знаете фактического места жительства человека или даже его имени. Для того чтобы узнать адрес регистрации, нотариус может сделать запрос в различные органы, включая МВД России. Если один из собственников — несовершеннолетний или недееспособный, то извещение нужно направить его законному представителю. Кроме того, может потребоваться и участие органов опеки и попечительства. В этих нюансах также поможет разобраться нотариус.

За нотариальную отправку документов зачастую выступают и банки, если доля покупается на кредитные средства. Это позволяет минимизировать риски оспаривания сделки в будущем. Еще одно преимущество — нотариус может помочь грамотно составить письмо, уведомление или требование, которое вам необходимо отправить.

Другой пример — уведомление собственников о продаже доли в ООО. Если один из участников общества хочет продать свою долю в компании третьему лицу, он обязан известить об этом совладельцев, а для этого отправить им нотариальную оферту. Кстати, даже если все участники одновременно продают свои доли одному человеку на стороне, они все равно должны предварительно сделать оферты друг другу. Если по уставу общество обладает преимущественным правом покупки, то оферта направляется и обществу.

ВПИСАТЬСЯ В СРОК И ОТСТОЯТЬ СВОЮ ПРАВДУ

Порой помощь нотариуса незаменима, когда важен срок направления документов. Допустим, вам нужно до определенной даты уведомить вторую сторону договора о его расторжении.

Речь может идти о любых договорах, в том числе и в простой письменной форме, то есть когда сделка проводилась без участия нотариуса.

Один из недавних кейсов: московский нотариус передавал уведомление об отказе от договоров подряда и поставки нефти. Подобной услугой могут пользоваться и обычные граждане, которые хотят расторгнуть, например, договор строительного подряда, найма, оказания услуг, аренды и т.д. Еще один пример из практики. Люди удостоверяли у нотариуса предварительный договор купли-продажи жилья с пунктом о том, что они заключат основной договор до конкретной даты. Продавец получил задаток. Но было условие: если к указанному дню основной договор по обоюдному решению не заключается, эта сумма возвращается покупателю. При этом по общему правилу если передумывает владелец, а вторая сторона готова купить недвижимость, то задаток нужно вернуть в двойном размере. Если же от сделки отказывается покупатель, то по общему правилу задаток остается у продавца.

В предварительном договоре зачастую указывается, что участник, который намерен заключить сделку, должен в оговоренный срок (например, не менее чем за семь дней) направить второй стороне соответствующую «весточку». Если никто из участников этого не делает, считается, что они оба охладели к сделке, то есть отказались от нее. Отправка извещения через нотариуса поможет продавцу или покупателю доказать, что он был заинтересован в сделке, а уклонялась от нее вторая сторона, если такая неприятность действительно имела место.

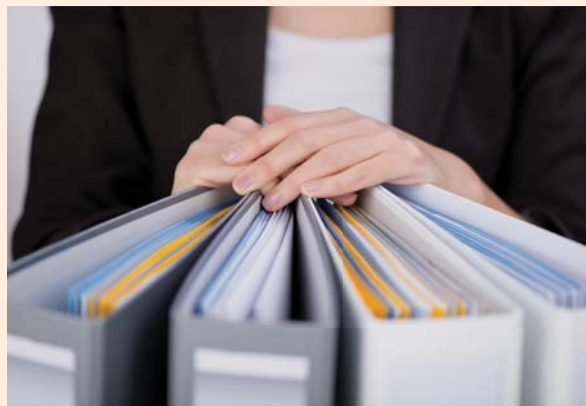
Еще одна жизненная ситуация, в которой выручает отправка документов через нотариуса, — когда возникает спор между заказчиком и подрядчиком. Например, подрядчик пытается передать акты выполненных работ, а вторая сторона всячески этого избегает. Или офис компании-получателя закрыт, а представители не выходят на связь. При этом за нарушение сроков грозят штрафы или другие санкции. Нотариус же может выдать свидетельство с указанием того, по каким причинам документы не были переданы адресату. Обязательства отправителя при этом будут считаться выполненными.

Речь может идти и о корпоративном конфликте. Случай из практики: директор с бухгалтером игнорировали запросы одного из участников общества. Этот участник обратился к нотариусу, попросил передать его заявление лично по адресу юрлица. Там принимать документы от нотариуса также отказались, что и было зафиксировано в специальном свидетельстве, которое клиент впоследствии использовал в суде.

Предпринимателям удобно передавать документы через нотариуса и когда речь идет об уведомлении о намерении совершить акцепт по опциону. Как рассказывают специалисты, сейчас распространяется практика по опционам вести всю переписку через нотариуса, у которого потом будет акцепт. Поскольку на сам акцепт приходит только одна сторона, важно, чтобы оферент, если у него есть какие-либо возражения, сообщал об этом другой стороне через нотариуса. В таком случае о них будет знать и сам нотариус.

Помощь нотариуса может быть удобна для представления электронных документов в регистрирующий орган. Например, когда компания только образуется. Участие нотариуса особенно помогает, когда учредители юридического лица живут в разных городах. Например, двое в Москве, а третий — в Красноярске. В этом случае московский нотариус удостоверяет подлинность подписи участников, которые находятся в столице. Далее он передает заявление красноярскому нотариусу, который удостоверяет подлинность последнего участника и передает заявление в налоговую.

Бывают ситуации, когда документ нужно отправить в другой город и очень оперативно.



Допустим, за час передать доверенность, согласие супруги на сделку или согласие на выезд ребенка из страны. Или это могут быть документы для бизнеса. Например, для покупки помещения или другой сделки, протокол общего собрания, доверенности на представительство, чтобы получать товары, подписывать накладные.

При таких жестких дедлайнах ни экспресс-почта, ни супербыстрые курьеры не справятся. А нотариус — может. Для этого в его арсенале есть так называемая нотариальная телепортация документов. Она позволяет очень быстро передать нужный документ даже на другой конец страны, причем без рисков потерять или повредить его. За неполные 11 месяцев 2023 года нотариусы «телепортировали» документы для граждан и компаний 3,6 млн раз.

НЕ ТОЛЬКО ПЕРЕДАВАТЬ, НО И ХРАНИТЬ

Случается, что человеку или организации необходимо обеспечить сохранность и недосигаемость для третьих лиц тех или иных документов, при этом собственных ресурсов у них для этого нет либо они недостаточно надежны. В таком случае документы можно передать на хранение нотариусу. Не только бумажные, но и электронные, в том числе любые файлы, например аудио- и видеофайлы, программные коды, базы данных и др. Документ, загруженный в Единую информационную систему нотариата, будет храниться в том виде, в котором заявитель его передал. При этом никто не сможет увидеть его содержание, даже нотариус, поскольку документы и файлы будут зашифрованы.

Возможность создать свой цифровой архив на площадке Единой информационной системы нотариата гарантирует сохранность и неизменяемость файлов, а также их защиту от доступа третьих лиц. Система имеет защитный фильтр, так называемую карантинную зону, благодаря которой переданные файлы проходят проверку на наличие вредоносных программ.

Для людей творческих профессий возможность передать файлы нотариусу помогает не только сохранить их, но и доказать свое авторство, если кто-либо позже попытается выдать материалы за свои.

Есть еще одна задача, которую могут взять на себя нотариусы, — хранение списков участников ООО. Многие владельцы компаний даже не задумываются, где хранятся эти сведения. Они могут теряться, если что-то происходит с генеральным директором, который их собирал, или же он злонамеренно скрывает или уничтожает данные. Бывает, что списки участников толком никто и не ведет. Чтобы решить проблему, законодатель предусмотрел удобную возможность для участников — передать нотариусу ведение списка участников ООО. Это позволяет обеспечить равный доступ к нему для всех заинтересованных лиц. Списки участников ООО могут понадобиться для подтверждения оплаты долей. Напомним, что неплаченную долю нельзя продать и ею нельзя голосовать. Кроме того, в списках могут указываться сведения об ограничениях, которые не видны в Едином государственном реестре юридических лиц.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Ипотека на квартиру оформлена до брака, как и право собственности на нее (собственник один). Затем был заключен брак, родился ребенок. Ипотека была закрыта уже в браке, в том числе с помощью средств материнского капитала.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Считается ли квартира, приобретенная до брака, совместно нажитым имуществом или это единоличная собственность? Как правильно выделить доли членам семьи (ребенку, супругу) в вышеуказанной квартире в соответствии с Федеральным законом № 256-ФЗ? Какие есть варианты выделения долей в конкретном случае? Возможно ли составить простое письменное соглашение без нотариального удостоверения?

1. Согласно пункту 1 статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К общему имуществу супругов относятся в том числе недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. В силу пункта 2 статьи 256 ГК РФ, пункта 1 статьи 36 СК РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, является его собственностью.

Согласно статье 10 СК РФ права и обязанности супругов возникают со дня государственной регистрации заключения брака в органах записи актов гражданского состояния.

Соответственно, определяющими в отношении имущества к раздельной собственности супругов являются время и основания возникновения права собственности на конкретное имущество у каждого из супругов (до брака или в браке, но по безвозмездным сделкам). Поскольку в рассматриваемом случае квартира приобретена одним из супругов до заключения брака, то она является его личным иму-

ществом, так же как и обязательство по оплате кредита является его личным обязательством.

Вместе с тем в соответствии со статьей 37 СК РФ имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и др.). Исходя из буквального толкования данного положения, для решения вопроса о квалификации квартиры как совместно нажитого имущества юридическое значение имеет факт наличия неотделимых улучшений, реконструкции такого имущества, которая привела к значительному увеличению его стоимости за счет совместно нажитых средств (см., например, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 24.09.2018 по делу № 33-2804/2018).

Однако, по нашему мнению, погашение ипотечных платежей не ведет к существенному увеличению стоимости имущества, довод о появлении неотделимых улучшений или реконструкции будет являться некорректным. К аналогичному выводу приходят суды, указывая, что, поскольку квартира приобретена до вступления в брак, несмотря на то что ежемесячные платежи (или их часть) по ипотечному кредиту производились в том числе в период брака, она не относится к совместно нажитому имуществу и является личной собственностью супруга, который выступает стороной договора, при этом исполнение личного обязательства супруга, возникшего как до заключения брака, так и в его период, за счет совместных доходов супругов не может являться самостоятельным основанием для признания права собственности второго супруга на личное имущество первого, это лишь порождает право требования на возмещение половины потраченных супругами средств.

Как указано в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.06.2016, п. 12), в соответствии со статьями 38, 39 СК РФ разделу между супругами подлежит только общее имущество, нажитое ими во время брака. К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (п. 2 ст. 34 СК РФ). Между тем, имея специальное целевое назначение, средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым

имуществом супругов и не могут быть разделены между ними.

Соответственно, использование средств материнского (семейного) капитала для гашения ипотеки также не влечет признания квартиры совместной собственностью супругов.

2. Согласно части 3 статьи 7 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее — Закон № 256-ФЗ) лица, получившие сертификат на материнский (семейный) капитал (далее — МСК), могут направить его на улучшение жилищных условий. Порядок направления средств МСК на улучшение жилищных условий определен Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862; далее — Правила), которые обязывают владельца сертификата, его супруга (супругу) в случае приобретения жилого помещения на средства МСК оформить это жилое помещение в общую собственность всех членов семьи (самого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей)) с определением размера долей по соглашению. Аналогичные положения содержатся в пункте 15 Правил.

Таким образом, законом прямо предусмотрено, что оформлять в общую собственность необходимо именно жилое помещение, приобретенное с использованием средств МСК (см. также определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.07.2017 № 1619-О).

Соблюдение нотариальной формы сделки требуется в случаях, предусмотренных соглашением сторон или законом (подп. 1 п. 2 ст. 163 ГК РФ), либо может быть осуществлено по желанию сторон сделки, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» нотариальному удостоверению подлежат следующие виды сделок с недвижимым имуществом:

1) сделки по отчуждению долей или договоров ипотеки долей в праве общей собственности, за исключением ряда случаев, а именно:

— отчуждения или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,

— договоров об ипотеке долей, заключаемых с кредитными организациями,

— сделок с имуществом паевого инвестиционного фонда, землями сельскохозяйственного назначения, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных

нужд, а также в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» (ст. 42);

2) сделки по отчуждению недвижимого имущества подопечных и несовершеннолетних (ст. 54).

Иные случаи обязательного нотариального оформления сделок с недвижимостью данным Законом не предусмотрены, в том числе случаи выделения долей в праве одного собственника другим лицам.

В силу части 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ и пункта 15.1 Правил родители также должны получить долю в недвижимом имуществе. Согласно статье 256 ГК РФ, статье 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Изменение режима собственности супругов возможно путем заключения брачного договора (п. 1 ст. 265 ГК РФ, ст. 40 СК РФ) либо соглашения о разделе имущества (ст. 38 СК РФ), причем оба варианта требуют нотариального удостоверения (п. 2 ст. 38, п. 2 ст. 41 СК РФ). Таким образом, если соглашение содержит положения о выделении доли каждому из супругов, такое соглашение будет содержать элементы брачного договора и требовать нотариального удостоверения.

Однако в рассматриваемом случае квартиры была приобретена до брака, в связи с чем раздела совместно нажитого имущества не происходит. Иными словами, по нашему мнению, соблюдение нотариальной формы соглашения не требуется. Имеется судебная практика, где в аналогичной ситуации (квартира приобретена до брака, доли выделяются в браке) суды признавали отказ в регистрации права общей долевой собственности незаконным (см. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 27.03.2019 по делу № 33а-10197/2019).

Законодательство Российской Федерации не содержит норм, регламентирующих размер доли, который должен быть выделен детям в квартире, приобретенной с использованием средств МСК. Законом лишь установлено, что доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) МСК, определяются по соглашению (ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ, п. 15.1 Правил, п. 2 письма Федеральной нотариальной палаты от 1.07.2016 № 2305/03-16-3, письмо Минэкономразвития России от 28.06.2011 № Д23-2738 «О рассмотрении обращения»).

В пункте 13 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, сформулирована позиция, что определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства МСК, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на

все средства, за счет которых она была приобретена. Данная позиция получила широкое распространение в судебной практике (см., например, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.03.2017 № 4-КГ16-73).

Таким образом, полагаем, что минимально возможная доля ребенка и супруга составит по 1/3 от доли квартиры, оплаченной средствами МСК. Вместе с тем законодательство не содержит запрета на выделение детям большей доли.

Право общей долевой собственности на квартиру в силу статьи 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации. Для этого необходимо обратиться в Росреестр или в МФЦ для государственной регистрации перехода права собственности и представить следующие документы:

- паспорта родителей (предъявляются при личном обращении);
- свидетельства о рождении детей;
- правоустанавливающий документ (в частности, сделку, на основании которой имущество поступает в общую долевую собственность родителей и детей, соглашение о выделении долей детям в имуществе, принадлежащем их родителям);
- свидетельство о браке или разводе;
- иные документы, необходимые для государственной регистрации.

В случае отказа в государственной регистрации сделки он может быть обжалован в порядке главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Елена Казакова

Можно ли зарегистрировать право собственности на наследство, на которое наложен арест?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

арест является препятствием для регистрации права собственности. Сначала нужно освободить имущество от ареста.

Обоснование вывода:

внесение в ЕГРП сведений об аресте имущества исключает правомерность его передачи и регистрации перехода права собственности на него (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 15.09.2015 № 304-ЭС15-4914).

На арестованное имущество нотариус не вправе оформлять заявления в органы регистрации о государственной регистрации прав наследника, что, соответственно, влечет отказ в выдаче свидетельства о праве на наследство. Судебная практика исходит из правомерности действий нотариуса в подобных случаях (см., например, решение Ленинского районного суда г. Чебоксары Чувашской

Республики — Чувашии от 23.12.2020 по делу № 2-5032/2020).

Таким образом, поскольку наложение ареста на имущество препятствует реализации в полной мере наследственных прав, в целях получения свидетельства о праве на наследство и регистрации права собственности на выморочное имущество представляется целесообразным обратиться в суд с исковым заявлением об освобождении имущества от ареста. Подобный подход поддерживается и судебной практикой (см., например, решение Нахимовского районного суда г. Севастополя от 7.06.2016 по делу № 2-1009/2016, решение Тушинского районного суда г. Москвы от 25.08.2020 по делу № 02-1563/2020).

Иск об освобождении имущества от ареста должен быть предъявлен наследником в суд общей юрисдикции по месту нахождения арестованного имущества (ч. 1 ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Марат Сулейманов

Родители умерли, в установленный законом срок дети в права наследования не вступили, будут обращаться в суд с исковым заявлением о восстановлении срока для принятия наследства. Кто в исковом заявлении будет ответчиком, если наследник единственный?

Есть ли образец искового заявления о восстановлении срока для принятия наследства (квартиры)?

В соответствии с пунктом 1 статьи 1151 ГК РФ в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (ст. 1117 ГК РФ), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (ст. 1158 ГК РФ), имущество умершего считается выморочным.

Согласно пункту 2 статьи 1151 ГК РФ в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо муниципального, городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории: жилое помещение; земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества; доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах 2 и 3 настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

6–7 ← Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации. Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации. Кроме того, соответствующее муниципальное образование в отношении жилых помещений, представляющих собой выморочное имущество, является исключительным и необходимым правопреемником, а потому отказ от такого наследства не допускается (п. 1 ст. 1157 ГК РФ).

В пункте 50 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (далее — постановление № 9) разъяснено, что со дня открытия наследства выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность соответствующего публичного образования (Российской Федерации, ее субъекта, муниципального образования) в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК РФ, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 40 постановления № 9 споры, связанные с восстановлением срока для принятия наследства и признанием наследника принявшим наследство, рассматриваются в порядке искового производства с привлечением в качестве ответчиков наследников, приобретших наследство (при наследовании выморочного имущества — Российской Федерации либо муниципального образования, субъекта Российской Федерации), независимо от получения ими свидетельства о праве на наследство.

Ольга Гентовт

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 сособственникам 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

