

ПРАВО КАЖДОГО

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



ДЛЯ РАЗНЫХ ЦЕЛЕЙ И ФОРМАТОВ: СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ВСЕ ЧАЩЕ ЗАВЕРЯЮТ У НОТАРИУСОВ

В России продолжает расти спрос на дистанционный формат нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. В первом полугодии 2024 года сделок с участием двух и более нотариусов было зафиксировано на 90% больше, чем годом ранее. А в таких сегментах, как отчуждение земельных участков, участков со строениями и нежилых помещений, отмечен более чем двукратный рост. Чаще всего к дистанционному формату за указанный период прибегали жители Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодарского края, Республики Крым и Подмосковья.

Стр. 3

Тема номера

ДЛЯ РАЗНЫХ ЦЕЛЕЙ И ФОРМАТОВ: СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ВСЕ ЧАЩЕ ЗАВЕРЯЮТ У НОТАРИУСОВ

Стр. 1, 3



Непридуманные истории

БЕЗ КВАРТИРЫ И БЕЗ ДЕНЕГ: КАК ПОТЕРЯТЬ ВСЁ ПО ДОВЕРЕННОСТИ

Стр. 1, 5



Правовой ликбез

ЗА ПАРУ КЛИКОВ: ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОЛУЧЕНИЮ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ ОНЛАЙН

Стр. 2

Знаете ли вы...

РАССЧИТАТЬСЯ ПО СДЕЛКЕ БЕЗ РИСКОВ ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

Стр. 4

Юридический совет

МОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ У НОТАРИУСА ДОВЕРЕННОСТЬ НА РОДСТВЕННИКА НА ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО РЕБЕНКА В ВОЗРАСТЕ 15 ЛЕТ В МЕДИЦИНСКИХ И УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЯХ С ПРАВОМ ПОДПИСИ?

Стр. 6–8



НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | БЕЗ КВАРТИРЫ И БЕЗ ДЕНЕГ: КАК ПОТЕРЯТЬ ВСЁ ПО ДОВЕРЕННОСТИ

Надежда родилась в небольшом кубанском городке, там же окончила школу, училась в Краснодаре на бухгалтера, вернулась домой и устроилась работать в ведомственный пансионат для работников нефтяной промышленности. Ее подруги нередко заводили курортные романы с обеспеченными и окруженными ореолом романтики нефтяниками, но скромная Надя ждала своего единственного. Однажды она возвращалась с работы, и в приморском парке к ней обратился симпатичный молодой человек. Он представился Сергеем, сказал, что давно за ней наблюдает, но не сразу решился подойти. Мужчина вызвался проводить Надю домой, всю дорогу они мило болтали, а затем Сергей неожиданно заявил: «Я послезавтра уезжаю домой, на Север, и точно знаю, что жить без тебя не смогу. Выходи за меня замуж!» Надя от такого напора слегка оробела и убежала домой. Но на



следующий день Сергей ждал ее с утра у подъезда, они провели вместе выходной, а потом Надежда проводила молодого человека на поезд.

Стр. 5

ПРАВОВОЙ ЛИКБЕЗ | ЗА ПАРУ КЛИКОВ: ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОЛУЧЕНИЮ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ ОНЛАЙН

Популярность удаленных действий растет: за первые 8 месяцев этого года нотариусы совершили на 47% больше удаленных действий, чем за аналогичный период прошлого. Среди действий, которые показали наибольший рост, — принятие средств в депозит нотариуса (рост на 35%) и получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (стало больше в 17 раз). Удаленный формат во многом изменил само представление об обращении к нотариусу: благодаря ему получить квалифицированную правовую помощь стало возможно буквально «не вставая с дивана». При этом заявителю не нужно учитывать ни время суток, ни день недели, ни степень загруженности нотариальной конторы. Рассказываем, как воспользоваться такой возможностью и в каких случаях это полезно.

Чем удаленное действие отличается от дистанционного?

Удаленное нотариальное действие полностью совершается онлайн — с момента обращения к нотариусу до получения нотариального документа. Дистанционный формат предполагает личный визит к нотариусу: стороны сделки, например купли-продажи квартиры, должны одновременно прийти к нотариусу, просто каждый к своему (вне зависимости от города, где находятся).

В каких ситуациях удаленный формат удобнее очного?

Обращение онлайн полезно в случае, когда дойти до нотариальной конторы проблематично. Например, если дома маленький ребенок, которого не с кем оставить, или если вы заболели и временно не можете выходить из дома.

Онлайн-формат также позволяет запросить необходимый документ незамедлительно. Это нужно в случаях, когда промедление может привести к потере доказательств. Например, такой риск есть при фиксации оскорбительной, порочащей информации в Интернете: обидчик может задним числом отредактировать или удалить сообщения. Чтобы впоследствии привлечь человека к ответственности и доказать в суде обоснованность претензий, необходимо оперативно обратиться к нотариусу за обеспечением доказательств.

Оперативность играет ключевую роль и при отзыве доверенности. Быстрая отмена документа важна прежде всего с точки зрения безопасности и защиты от злоупотреблений в ситуации, когда доверитель уже решил отозвать свои полномочия. Особую ценность возможность получить квалифицированную правовую помощь удаленно имеет для жителей труднодоступных районов, у которых в пешей доступности нет постоянно работающей нотариальной конторы и которые, как правило, вынуждены ждать выездного обслуживания нотариуса.

Все ли нотариальные действия доступны удаленно?

Нет, онлайн обратиться к нотариусу можно только за 13 нотариальными действиями. Это:

- совершение исполнительной надписи;
- выдача выписки из реестра уведомлений о залоге движимого имущества;
- обеспечение доказательств в сети Интернет;
- принятие на депозит нотариуса безналичных денежных средств для исполнения обязательств;
- передача электронных документов физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам;
- конвертация электронного документа из одного формата в другой с сохранением его юридической силы;
- свидетельство верности перевода;

— принятие на хранение электронных документов;

— выдача принятых на хранение документов;

— принятие на депонирование безналичных денежных средств для расчетов по сделке;

— регистрация распоряжений об отмене доверенностей;

— выдача выписки из реестра распоряжений об отмене доверенностей;

— удостоверение факта наличия сведений в ЕГРН.

В перечень доступных онлайн входят только те действия, которые не требуют проверки реальной воли обратившегося. Это сделано для того, чтобы избежать нарушения прав и интересов. Главный принцип удаленного нотариального формата — сочетание преимуществ электронных технологий и гарантий правовой безопасности для заявителя.

Как оформить онлайн-заявку на совершение нотариального действия?

Заявка подается через личный кабинет на портале Федеральной нотариальной палаты. Авторизоваться можно через портал «Госуслуги», заводить отдельный логин и пароль не нужно. Сервис запросит разрешение на просмотр ваших Ф.И.О., номера телефона, ИНН, СНИЛС, места рождения и другой информации. Это позволит автоматически подгружать данные при подаче заявки нотариусу, что сделает процесс заполнения удобнее и быстрее. На главной странице в личном кабинете можно найти перечень нотариальных действий. Выберите нужное — откроется форма заявки. Она состоит из нескольких шагов, на каждом этапе необходимо будет ввести или подтвердить данные.

Для отправки заявления на нотариальное действие потребуется усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) — цифровой аналог собственноручной подписи. Сертификат УКЭП можно получить несколькими способами. Один из них — бесплатно в приложении «Госключ».

Что потребуется в процессе заполнения заявки?

Для разных нотариальных действий — разное. Для обеспечения доказательства в Интернете, например, потребуются ссылка, указания, какие именно данные по ней фиксировать, а также учетные данные, необходимые для доступа к этой информации.

При заполнении заявок на ряд нотариальных действий понадобится загрузить файлы. Так, для заверения верности перевода нужно будет прикрепить сам документ на иностранном языке. При удостоверении факта наличия сведений в ЕГРН — документ, подтверждающий основания для обращения: предварительный договор купли-продажи, исковое заявление при намерении обратиться в суд или иное (полный перечень будет перечислен при заполнении заявки).

Важно, чтобы подгружаемые документы были подписаны электронной подписью (ЭП): это фиксирует информацию, которая была в документе на момент подписания, тем самым подтверждая ее неизменность. Документы с цифровой подписью имеют формат *.sig. Файлы такого формата, например, есть в архивной папке, которую Росреестр присылает после электронной регистрации сделки. В таком же формате находятся документы, которые изначально были оформлены в электронном виде у нотариуса. Если документ не содержит ЭП, то перед загрузкой необходимо самостоятельно подписать его своей электронной подписью.

Можно ли выбрать конкретного нотариуса?

В заявке указывается только удобный вам регион. Вы можете выбрать любой субъект. При этом стоит учитывать, что в крупных регионах количество нотариусов, готовых оперативно принять заявку, обычно больше, чем в малонаселенных.

Как отслеживать статус заявки?

В личном кабинете есть раздел «Последние обращения». Там можно увидеть статус заявления. В случае если заявка на действие была начата, но не заполнена до конца, она будет также отображаться в разделе, но как черновик.

Сколько будет стоить нотариальное действие онлайн?

Тарифы на совершение нотариального действия онлайн и офлайн одинаковые. С тарифами на разные нотариальные действия можно ознакомиться на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Как оплатить? Вернется ли оплата, если что-то пойдет не так?

Оплата нотариального действия взимается после того, как заявку взял в работу нотариус. Он высылает счет для оплаты данного нотариального действия. С момента совершения оплаты у нотариуса есть пять дней на то, чтобы либо совершить нотариальное действие, либо отказать в нем. В случае отказа деньги возвращаются обратно на счет, для этого во время заполнения заявки и вводится информация о реквизитах заявителя.

Сколько времени нужно закладывать?

С момента совершения вами оплаты у нотариуса есть пять дней на то, чтобы либо совершить нотариальное действие и выслать вам результат, либо отложить его для запроса дополнительных сведений, либо отказать в совершении, если этого требуют положения законодательства.

Что делать, если понял, что ошибся в данных, после отправки заявки и оплаты?

После того как заявка отправлена, вносить изменения в нее уже нельзя. Можно отозвать заявку и подать новую с корректными данными, но сделать это получится только до того, как ее взял в работу нотариус. Если это уже произошло, нет повода беспокоиться. Нотариус вправе запросить у заявителя дополнительную информацию и уточнить все необходимые детали: если при заполнении прокралась ошибка, он сам свяжется с заявителем. Тем не менее рекомендуем еще раз внимательно просматривать заявку перед отправкой на предмет ошибок.

В каком формате поступит ответ? Будет ли он равнозначен бумаге?

Удостоверенный нотариусом документ в электронном виде будет направлен в личный кабинет. Этот электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и нотариальный акт в бумажной форме. При необходимости его можно перевести в бумажный вид с сохранением его юридической силы у любого ближайшего нотариуса. Также возможно получить результат удаленного нотариального действия сразу в бумажной форме, для этого необходимо будет лично обратиться к нотариусу, который его удостоверил, если территориально это удобно.

Есть ли какие-то особенности для юридических лиц?

Юридические лица также могут подавать заявления на нотариальные действия через личный кабинет, при заполнении автоматически будут подгружаться ИНН, ОГРН и другие данные. Для тех юрлиц, которые обращаются к нотариусам на регулярной основе, был создан интерфейс API, призванный автоматизировать ввод в систему значительных объемов уведомлений в электронном виде. Подача заявок возможна через него.

ТЕМА НОМЕРА | Для разных целей и форматов: сделки с недвижимостью все чаще заверяют у нотариусов

1 ← Если говорить о классических сделках, когда стороны собираются в одной нотариальной конторе, то здесь самые высокие темпы роста наблюдаются в части загородной недвижимости. За первые шесть месяцев 2024 года нотариусы удостоверили почти 31 тысячу договоров по отчуждению земельных участков, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2023-го. Среди регионов-лидеров здесь — Московская область, Дагестан, Ленинградская область, Крым, Краснодарский край и Ростовская область. Рост числа обращений в нотариальные конторы за удостоверением различных сделок с недвижимостью, как и во все времена, объясняется желанием людей обезопасить себя от правовых и финансовых рисков, которые могут повлечь операции с дорогостоящим имуществом.

ПОД ЗАЩИТОЙ ЗАКОНА

Напомним, что в ряде случаев нотариальное заверение сделки с недвижимостью обязательно по закону. Это касается наиболее уязвимых сегментов рынка, таких как сделки с долями, а также с участием несовершеннолетних или недееспособных граждан. И нотариальная практика показывает, что такая мера абсолютно оправдана. Так, достаточно часто нотариусам при удостоверении сделки удается выявить нарушения прав третьих лиц при выделении долей в недвижимости, купленной с участием средств материнского (семейного) капитала. Случай из практики: заявители обратились за удостоверением продажи квартиры, единоличным собственником которой был 17-летний подросток. Все документы, включая согласие органов опеки, были в порядке, но в ходе разговора выяснилось, что при покупке жилья был использован маткапитал. Квартиру оформили на троих — мать, отца и младшего сына, после чего родители подарили свои доли ребенку. При этом в семье есть еще и старший сын, но ему долю не выделили. Потенциальный покупатель узнал об этом факте только в нотариальной конторе и приобретать сомнительную квартиру отказался. Что интересно, присутствовавший там риелтор прямо заявил, что дождется совершеннолетия владельца недвижимости, чтобы спокойно продать ее без нотариуса. Обойти интересы детей пытались участники и другой сделки. Девушка пришла в нотариальную контору с намерением приобрести квартиру, в числе собственников которой были несовершеннолетние. По документам все было чисто, проблемы начались при обсуждении вопроса о способе расчета по сделке. Покупательница хотела воспользоваться депозитом нотариуса, но продавцы настаивали на наличных и хотели получить их до регистрации перехода права собственности. В ходе беседы выяснилось, что органы опеки дали распоряжение купить для детей новый объект недвижимости. Но продавцы решили получить наличные, не исполнять распоряжение опеки и добиться от нее разрешения просто оставить деньги на счетах в минимальном количестве. Якобы такой схемой воспользовались их знакомые, и сделка не была оспорена. Покупательница от такого сомнительного приобретения отказалась, а через неделю пришла в контору за заверением другой сделки, в которой продавец принял все ее условия. Еще в одном случае обращение к нотариусу помогло защитить права и интересы пожилого человека. Органы опеки разрешили продать квартиру, среди собственников которой были несовершеннолетние, при условии дарения им долей, принадлежащих дедушке. Соответственно, в нотариальную контору семья обратилась за удостоверением сразу двух сделок: договора купли-продажи и договора дарения. Как выяснил нотариус, дедушка пребывал в абсолютной уверенности, что дарит эти доли внукам на время. Юрист разъяснил, что временно дарить нельзя и внуки смогут вернуть доли, только когда станут совершеннолетними и если сами этого захотят. После этого пожилой мужчина отказался от идеи подарка.

ПОДАРОК ПОНЕВОЛЕ

Дурную славу одного из самых рискованных типов сделок с недвижимостью давно заслужили дарственные. В большинстве случаев участие нотариуса здесь необязательно, однако практика показывает, что порой это критически необходимо. Возможностью заключить договор в простой письменной форме и оформить сделку в МФЦ часто пользуются мошенники. Они втираются в доверие к пожилым людям и обещают им в обмен на подаренную квартиру и денежное содержание, и уход, и заботу. Или поступают еще проще: вместо договора ренты или завещания дают на подпись дарственную. В итоге пенсионеры зачастую оказываются на улице — без жилья и средств к существованию. Такая неприятная история чуть было не произошла с пенсионеркой из Ленинградской области, и обмануть ее пытался не посторонний человек, а родная дочь. Она попыталась зарегистрировать сделку дарения доли в квартире в МФЦ, но получила отказ, так как в данном случае предусмотрено обязательное нотариальное заверение. В нотариальной конторе выяснилось, что мама ничего дарить дочке в принципе не собиралась, а в МФЦ ее уговорили поехать для подписания документов на получение социальных выплат. Еще одна реальная история: москвичка пришла в нотариальную контору с намерением подарить свою двухкомнатную квартиру иностранному гражданину, который снимал у нее комнату. Во время беседы у нотариуса зародились сомнения в том, что заявительница осознает значение своих действий: она постоянно отклонялась от темы разговора. Также выяснилось, что у женщины есть дочь, с которой она поддерживает отношения. Нотариус попросил телефон дочери и описал ей ситуацию. Понятно, что сделка в итоге не состоялась, хотя при заключении договора в простой письменной форме через МФЦ результат мог бы быть иным. Нотариусы в отличие от сотрудников МФЦ могут спасти потенциального дарителя не только от обмана, но и от его собственной правовой неграмотности. Достаточно часто в нотариальные конторы приходят пожилые люди с запросом «хочу подарить квартиру после смерти». Также нередки случаи, когда заявитель говорит, что хочет «оформить квартиру на внука», не поясняя, что имеет в виду. Еще один вариант — намерение подарить жилье родственнику в обмен на уход и денежное содержание. В каждом из таких случаев нотариусу приходится разъяснять, что право собственности к новому владельцу переходит сразу же после заключения договора дарения и он может распорядиться этим правом как угодно, в том числе попросить дарителя освободить жилплощадь. Кроме того, договор дарения — безусловная сделка, а значит, уход и содержание получатель подарка обеспечивать не обязан. И расторгнуть договор дарения, если что-то пойдет не так, просто не получится. После таких разъяснений значительная часть заявителей отказывается оформлять дарственную и находит другие способы распорядиться своим имуществом, например написать завещание или заключить договор ренты. О том, что договоры дарения жилья должны проходить через нотариусов, говорят не первый год, в том числе на законодательном уровне. Уже этой осенью Госдума рассмотрит законопроект о введении обязательной нотариальной формы в этом сегменте сделок.

ПОДДЕЛЬНОЕ ДОВЕРИЕ

Эксперты настоятельно советуют обращаться к нотариусам и в том случае, если одна из сторон сделки с недвижимостью, например продавец, действует по доверенности. В этом случае должно насторожить само нежелание второй стороны идти в нотариальную контору. Не исключено, что доверенность окажется недействительной или поддель-

ной и это повлечет в дальнейшем судебные разбирательства. Впрочем, с попытками продать квартиру по недействительной доверенности нотариусы все-таки сталкиваются. Достаточно распространенная ситуация: собственник умер, оставив доверенность, и злоумышленники пытаются этим воспользоваться. Понятно, что все доверенности аннулируются после смерти человека, но при заключении договора в простой письменной форме проверки действительности документа можно намеренно избежать. А нотариус обязательно подаст электронный запрос в органы ЗАГС, и факт ухода из жизни доверителя не останется без внимания. Если говорить не об утратившей силу, а о поддельной или отозванной доверенности, то выявить ее несложно. Любой гражданин или сотрудник МФЦ может проверить достоверность документа через специальный реестр, действующий на базе Единой информационной системы нотариата. Но есть один нюанс: сам текст доверенности находится в закрытой базе данных и доступен только нотариусам. Как это позволяет выявить хитрые мошеннические схемы, показывает пример из практики нотариуса. К нему пришли за удостоверением покупки земельного участка, который был ранее приобретен у граждан, действовавших по доверенности. Запросив промежуточные документы, нотариус увидел, что текст доверенности, представленный Росреестром, не совпадает с тем, который загружен в систему нотариата. Настоящая доверенность давала только право оформления участка и действовала шесть месяцев, при этом продали землю спустя год после ее оформления. Тогда договор заключили в простой письменной форме и, судя по всему, подали в МФЦ поддельный скан документа. А сотрудники МФЦ смогли проверить только наличие доверенности в реестре, но не ее содержание.

БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАССТОЯНИИ

Мошенническую схему можно построить не только на поддельной или недействительной доверенности, но и на самой настоящей. В СМИ описано немало случаев, когда собственник жилья выдавал доверенность на продажу недвижимости постороннему человеку, обычно риелтору, а потом оставался и без квартиры, и без денег. На такие рискованные поступки граждане обычно решаются, если нужно продать жилье в другом городе, а на поездку нет ни времени, ни денег, ни желания. На самом деле сэкономять на билетах и не тратить отпуск на формальности можно и без риска лишиться своего имущества. Для таких ситуаций предусмотрено нотариальное оформление сделки в дистанционном формате с участием двух или более нотариусов. Для этого представители сторон должны обратиться каждый к удобному для себя нотариусу. Главное условие: один из них должен работать в регионе, где находится сам объект сделки. После того как нотариусы проведут предварительную подготовку документов, они назначают сторонам сделки одно и то же время визита в нотариальные конторы, которые выбрали заявители. В назначенный час нотариусы установят между собой видеосвязь по защищенным каналам, выяснят реальную волю сторон и ее соответствие волеизъявлению, осознанность и добровольность решения, зачитают участникам текст договора, разъяснят его правовые последствия. После этого каждый из участников сделки расписывается на специальном планшете нотариуса, а затем договор удостоверяется усиленными квалифицированными электронными подписями всех участвующих в сделке нотариусов. Подписанный документ сохраняется в отдельном реестре Единой информационной системы нотариата. Также нотариус, работающий с покупателем, отправляет документы в Росреестр для регистрации перехода права собственности.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ... | РАССЧИТАТЬСЯ ПО СДЕЛКЕ БЕЗ РИСКОВ ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

В прошлом году для расчетов по сделкам россияне перевели на депозитные счета нотариусов 218,7 млрд рублей, что на 57% больше, чем было годом ранее. С одной стороны, этот инструмент дает и продавцу, и покупателю гарантии безопасности. С другой — помогает подойти к оплате гибко и договориться о разных сценариях перечисления денег. Рассказываем, какие условия можно предусмотреть при использовании депозита нотариуса, что может стать средством платежа и как правильно поступить, если у покупателя нет всей суммы сразу, а продавец готов подождать.

УТРОМ — ДЕНЬГИ, В ОБЕД — РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА, ВЕЧЕРОМ — СТУЛЬЯ В КВАРТИРЕ

Чаще всего публичный депозитный счет нотариуса востребован при сделках с недвижимостью. Как это работает? Покупатель перечисляет нужную сумму на счет нотариуса в безналичной форме, а нотариус передает ее продавцу только после наступления определенного события, о котором стороны заранее договорились. Например, после регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Так продавец гарантированно получает оплату, а покупатель избегает рисков расстаться с деньгами и остаться ни с чем. Регистрация права — частое, но не единственное условие для перевода денег. Варианты могут быть разные. Главное, чтобы они были законны, заранее оговорены, понятны и прописаны в договоре. Прежде чем перечислить оплату продавцу, нотариус проверяет, действительно ли установленное требование выполнено.

Так, часть суммы с депозита может быть переведена после регистрации в ЕГРН, а другая — когда продавец и его семья выпишутся из квартиры. Доказательством может стать, например, выписка из домовой книги. Еще в договоре можно указать, что остаток суммы с депозита нотариуса будет переведен продавцу, когда он, допустим, освободит жилье от своих вещей. Подтверждением может стать соответствующее заявление от покупателя. Также среди обязательств, которые могут встречаться при расчетах через депозит нотариуса, — реконструкция или ремонт объекта прежним владельцем, изменение назначения земельного участка, подключение дома к электричеству или водопроводу, погашение задолженности по ЖКХ. Еще можно предусмотреть, что нотариус переводит продавцу полную сумму сделки после того, как тот подпишет с покупателем акт приема-передачи недвижимости. В договоре также стоит прописать, что произойдет, если обозначенное условие для перевода денег не будет выполнено. Например, что тогда деньги вернутся покупателю в определенные сроки. К депозиту нотариуса нередко обращаются при сделках, в которых участвуют несовершеннолетние. В данном случае могут быть открыты банковские счета на всех продавцов, включая ребенка. И нотариус переводит деньги покупателя пропорционально на каждый из них. Депозит нотариуса удобно

использовать и когда речь идет о цепочке взаимосвязанных сделок. Тогда нотариус переводит деньги не продавцу квартиры, а человеку, у которого он покупает новую недвижимость. Если квартиру продает не сам владелец, а представитель по доверенности, деньги через депозит нотариуса можно перевести напрямую собственнику, минуя «кошелек» посредника.

Если владелец продает, например, машину, которая находится в залоге у другого человека, депозит нотариуса может помочь всем сторонам рассчитаться между собой. Покупатель вносит деньги на публичный счет нотариуса, а тот переводит часть суммы кредитору, то есть погашает долг, из-за которого машина находилась в залоге. Оставшиеся деньги получает продавец. Покупатель же при этом спокоен: никто не придет к нему требовать чужой долг или забирать свежкупленный автомобиль.

Важное преимущество депозитного счета нотариуса — его надежность. Такие счета могут быть открыты только в крупных российских банках с капиталом от 20 млрд рублей. Даже если банк обанкротится, деньги довольно быстро вернутся владельцу, поскольку не попадают в конкурсную массу. В случае смерти нотариуса или сложения им полномочий его депозитный счет переходит к другому нотариусу.

Произвести оплату через нотариуса можно как по нотариальной сделке, так и по сделке, заключенной в простой письменной форме. Но важно учитывать, что во втором случае нотариус проверяет только отдельные детали, например указанные основания для передачи денег. При этом он не несет ответственности за чистоту сделки в целом. Максимальные гарантии законности и защиты прав появляются только при нотариальном удостоверении самой сделки.

РАССРОЧКА: НЕ ВСЁ СРАЗУ, НО НАВЕРНЯКА

К сожалению, не всегда у покупателя есть вся сумма, чтобы расплатиться по сделке в полном объеме. К счастью, не всегда для продавца это является стоп-фактором. Если он готов растянуть оплату во времени, стороны могут договориться о рассрочке. Нотариус подскажет, как правильно оформить такой договор. Например, можно установить конкретный график платежей или прописать, что сумма выплачивается в течение определенного периода равными частями. Одновременно можно установить и обременение на объект: пока «товар» полностью не оплачен, он может находиться в залоге у бывшего владельца. Если речь идет о квартире, то вместе с переходом права собственности в ЕГРН регистрируется и залог в пользу продавца: нотариус направит необходимые для этого документы. Если это машина, то нотариус отправляет сведения в реестр уведомлений о залоге движимого имущества.

Важно, что договор купли-продажи с рассрочкой платежа, удостоверенный нотариусом, обладает силой исполнительного листа. Представим ситуацию: вы продаете машину. Часть суммы получаете сразу, часть покупа-

тель обязуется отдавать в течение полугода. Первое время все идет по плану, но спустя несколько месяцев человек перестает платить. Вы можете отказаться от исполнения договора и вернуть себе транспортное средство. Но хотите ли? Машина уже была в эксплуатации у другого человека, а у вас были свои планы на вырученные за нее деньги. Второй вариант — все-таки получить недостающую сумму. Сделать это как раз поможет печать нотариуса на договоре. Достаточно обратиться к нотариусу за исполнительной надписью, а после этого, минуя суд, сразу к судебным приставам — взыскивать долг. К рассрочке часто прибегают юридические лица при крупных сделках купли-продажи недвижимости, долей в уставном капитале предприятия, оборудования и т.п. Случай из практики: стороны удостоверили у нотариуса договор купли-продажи доли в ООО с рассрочкой платежа на несколько месяцев. Доля в уставном капитале находилась в залоге у продавца до полного расчета. За ним же сохранялись полномочия решать вопросы корпоративного управления, например голосовать на собрании. У покупателя сорвалась сделка, на которую он рассчитывал, и выплатить остаток суммы не получилось. В нотариальном договоре был пункт и на этот случай: стороны расторгли договор в бесспорном порядке, продавец вернул ранее полученную часть денег. Каждый остался при своем.

В другом примере, где также в рассрочку выкупалась доля в уставном капитале общества, для обеспечения обязательств по ее оплате покупатель передал в залог нежилые помещения. Иногда вместо рассрочки может использоваться другой формат, например зачет встречных требований. Также не исключен вариант, когда покупатель рассчитывается, например, векселями.

КАКИМИ ДЕНЬГАМИ МОЖНО ПЛАТИТЬ

Когда речь идет о деньгах, стоит помнить, что оплата по сделке возможна только в российских рублях. Нельзя расплатиться иностранной валютой. Или, например, криптовалютой, которая по закону в России не является средством платежа. Чтобы потратить на сделку именно криптовалюту, ее следует конвертировать в обычные рубли и рассчитываться ими. При этом следует сообщить в налоговую о том, что у вас есть криптовалюта. И если изначально на ее покупку было потрачено меньше рублей, чем получилось при конвертации, нужно заплатить налог на разницу.

Что касается цифровых рублей: ими, в отличие от криптовалюты, можно расплачиваться по гражданско-правовым сделкам. При этом принятие нотариусом в депозит и на депонирование цифровых рублей действующим законодательством РФ не предусматривается. Напомним, в августе 2023 года заработал закон о внедрении цифрового рубля в качестве третьей формы национальной валюты наравне с наличной и безналичной. В случае удачной реализации пилотных проектов начиная с 2025 года новой формой национальной валюты смогут активно пользоваться и граждане, и бизнес.

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | БЕЗ КВАРТИРЫ И БЕЗ ДЕНЕГ: КАК ПОТЕРЯТЬ ВСЁ ПО ДОВЕРЕННОСТИ

1 ← История на этом не закончилась: Сергей звонил Надежде ежедневно, а через месяц приехал на пару дней и сделал официальное предложение — с букетом роз и кольцом. Надя поверила, что этот мужчина — ее судьба, и в Заполярье они уехали вместе. О своем решении она за 10 лет счастливого брака ни разу не пожалела. Правда, детей у пары не было, но была любимая работа: у Надежды — в бухгалтерии, а у Сергея — на буровой, была уютная и просторная квартира, много друзей, веселые праздники, турпоходы, поездки по России и за рубеж.

Но всего этого однажды не стало. Осенним вечером Сергей вернулся с работы поздно и явно в плохом настроении, сказал, что у него неприятности с новым начальством, отказался от ужина и пошел спать. Через полчаса Надя зашла в спальню, чтобы предложить мужу горячего чая, но он был без сознания. Приехавшая скорая констатировала смерть, а вскрытие показало, что ее причина — обширный инфаркт.

Похоронив любимого мужа, Надежда впала в отчаяние. Друзья и коллеги навещали ее, пытались как-то отвлечь, но женщина ни с кем не хотела разговаривать и только плакала. Однажды Надя поняла, что просто не может находиться в квартире, где каждая мелочь напоминает о потере. Она решила поехать в родной город, еще не зная, на время или навсегда.

Сдавать свое жилье молодая вдова не планировала — просто не думала об этом, но получилось по-другому. Узнав о ее скором отъезде, пожить в квартире за адекватную плату попросился коллега Сергея по имени Володя, который недавно развелся с женой. Надежда согласилась: и дом под присмотром, и деньги лишние на новом месте в любом случае не помешают.

Владимир переселился в Надину квартиру, а сама она поехала домой, на Юг. Встретили ее тепло, правда, в родительском доме теперь жила старшая сестра Надежды с детьми, так что пришлось снять квартиру. Общась с мамой, отцом, сестрой и племянниками, Надежда потихоньку оттаяла, а вскоре ей предложили работу — на старом месте, в пансионате. В общем, жизнь потихоньку налаживалась, денег хватало, тем более что Володя исправно платил за аренду. Он часто звонил, рассказывал, что происходит в заполярном городке, а однажды заехал в гости — по пути с морского курорта.

К тому времени Надежда уже твердо решила, что на Север больше не вернется. А значит, надо избавляться от старой квартиры, чтобы купить новую — в родном городе. Но даже думать о том, что нужно заниматься продажей, которая затянется неизвестно на сколько, и все это время жить там, где умер супруг, женщине было нелегко. А еще и с начальством договариваться, чтобы отпустили, и деньги тратить на перелеты.

Своими соображениями она поделилась при встрече с Володей в местном кафе. Правда, чувствовала себя немного неудобно, ведь получается, что мужчине придется искать новое жилье. Но опасалась Надежда зря: Владимир рассказал, что планирует уехать с Севера в регион с более приятным климатом. Он даже предложил свою помощь с продажей Надиного жилья, он ведь все равно там живет.

Женщина сначала сомневалась: все-таки квартира стоит солидных денег, и это ее единственное жилье. Но потом решила, что никаких причин не доверять Володе у нее просто нет: близким другом для Нади он, конечно, не был, но долго работал с ее покойным супругом, исправно

В России продолжает расти спрос на дистанционный формат нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. В первом полугодии 2024 года сделок с участием двух и более нотариусов было зафиксировано на 90% больше, чем годом ранее. А в таких сегментах, как отчуждение земельных участков, участков со строениями и нежилых помещений, отмечен более чем двукратный рост.

платил за квартиру и вообще зарекомендовал себя как приличный человек. Откладывать дело не стали, на следующий же день оформили доверенность на Владимира, чтобы он мог продать недвижимость.

Получив документ, Володя улетел на Север. Вначале он практически каждый день звонил Наде и уверял, что ее квартирой интересуются многие и что сделка состоится очень скоро. Поверив этим обещаниям, женщина даже обратилась к риелтору, чтобы тот подыскал ей подходящее жилье в родном городе.

Интересных предложений было немало, но старая квартира все не продавалась и не продавалась. Володя звонил намного реже, рассказывал не очень правдоподобные истории о том, как сделка сорвалась в последний момент. При этом он уверял, что на просмотр жилья постоянно приходят другие покупатели, так что Надя уже совсем скоро получит так необходимые ей деньги.

Вскоре Владимир перестал выходить на связь, а его телефон постоянно находился вне зоны действия сети. Надежда дозвонилась до своих бывших соседей по этажу, и те сообщили, что в квартире живет молодая семья — приехавший на заработки геолог, его жена и маленький сын. По просьбе Нади соседи выяснили, что новые жильцы купили недвижимость у мужчины, действовавшего по доверенности. Месяц назад подписали договор и зарегистрировали все через МФЦ.

Поиски Володи успехом не увенчались. Единственное, что удалось узнать о нем через цепочку знакомых: мужчина уехал из России, а перед этим хвастался, что получил наследство и теперь может себе ни в чем не отказывать. Надежда написала заявление в полицию, но надежды, что поиски мошенника увенчаются успехом, не было.

Так молодая, но уже немало пережившая женщина осталась без денег, без квартиры и без особой надежды когда-нибудь обрести свое собственное новое жилье.

КОММЕНТАРИЙ НОТАРИУСА НАТАЛЬИ СЫСИНОЙ

К сожалению, случаи, когда собственники лишаются недвижимости, оформив доверенность на имя риелтора, знакомого или даже родственника, нередки. Как правило, так случается, когда еще не найден покупатель и неизвестен порядок расчета по сделке, а в доверенности предусмотрена возможность получения денежных средств доверенным лицом, а не продавцом.

Зачастую на столь рискованный шаг решаются те, кому нужно совершить сделку с жильем, находящимся в другом регионе России. И дело даже не в чрезмерной доверчивости наших граждан, просто люди уверены: чтобы продать квартиру в другом городе, необходимо либо ехать туда самому, причем на длительный срок, либо делать доверенность.

Между тем сейчас есть удобная и безопасная альтернатива, которая помогла бы избежать трагического развития ситуации и героине этой истории, и другим людям, сталкивающимся с подобной проблемой. Это дистанционное оформление сделки с участием двух или даже более нотариусов.

Для этого Надежде и потенциальным покупателям ее жилья нужно было обратиться в удобные для них нотариальные конторы — каждому в своем городе. Нотариусы проверят необходимые документы, убедятся в юридической чистоте сделки, составят проект договора. А потом в заранее оговоренное время, когда стороны придут каждая к своему нотариусу, они свяжутся по защищенным каналам видеосвязи и смогут удостоверить сделку. Каждый нотариус выясняет реальную волю сторон, разъясняет последствия сделки и проверяет, что все участники сделки их понимают и согласны с ними. Стороны дистанционной сделки расписываются на специальном планшете нотариуса, а затем договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями самих нотариусов. После этого нотариус направляет электронный пакет документов в Росреестр для регистрации права собственности покупателя на недвижимое имущество. По закону право собственности по нотариально удостоверенным сделкам регистрируется в ЕГРН за один рабочий день.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Можно ли получить у нотариуса доверенность на родственника на представление интересов несовершеннолетнего ребенка в возрасте 15 лет в медицинских и учебных заведениях с правом подписи?

Прежде всего отметим, что в соответствии с пунктом 1 статьи 63 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ) родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей. Они обязаны заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии. Согласно пункту 1 статьи 64 СК РФ защита прав и интересов детей возлагается на их родителей. Родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий.

Реализация правоспособности, приобретение конкретных субъективных прав несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет при их неполной дееспособности достигается с помощью действий их законных представителей — родителей, усыновителей, опекунов и попечителей.

Отметим, что в отношениях между родителями и детьми такими действиями являются воспитание детей, забота родителей об их здоровье, защита родителями прав и интересов детей, содержание родителями детей. Эти обязанности родителей являются личными и не могут быть переданы ими другим лицам. С учетом этого, являясь законным представителем ребенка и действуя в его интересах, родители должны участвовать в отношениях с организациями и гражданами лично, поскольку участие в этом процессе представителей в силу пункта 4 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) не допускается.

В силу положений статьи 185 ГК РФ доверенность определяется как письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Цель такого представительства — обеспечить возможность приобретения гражданских прав и обязанностей для одного субъекта через действия другого субъекта — так, как если бы эти действия совершались непосредственно представляемым.

Полагаем, право представлять интересы несовершеннолетнего ребенка является законным правом его родителей, имеющих статус законных представителей по защите прав и интересов ребенка, и это право является неотчуждаемым, основанным на законе и происхождении детей, в связи с чем не может быть передано другому лицу ни в какой форме, в том числе и по доверенности.

Как следует из части 1 статьи 20 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» (далее — Закон № 323-ФЗ), необходимым предварительным условием медицинского вмешательства является дача информированного добровольного согласия гражданина или его законного представителя на медицинское вмешательство на основании предоставленной медицинским работником в доступной форме полной информации о целях, методах оказания медицинской помощи, связанном с ними риске, возможных вариантах медицинского вмешательства, о его последствиях, а также о предполагаемых результатах оказания медицинской помощи.

Информированное добровольное согласие на медицинское вмешательство в отношении несовершеннолетнего, не достигшего возраста 15 лет, а в отношении больного наркоманией несовершеннолетнего, не достигшего возраста 16 лет, дает один из родителей или иной законный представитель. Также информированное добровольное согласие необходимо получить от одного из родителей или законного представителя в отношении несовершеннолетнего, больного наркоманией, при оказании ему наркологической помощи или при медицинском освидетельствовании несовершеннолетнего в целях установления состояния наркотического либо иного токсического опьянения (ч. 2 ст. 20 Закона № 323-ФЗ).

Обратим внимание, что согласно части 2 статьи 54 Закона № 323-ФЗ несовершеннолетние в возрасте старше 15 лет или больные наркоманией несовершеннолетние в возрасте старше 16 лет вправе самостоятельно давать информированное добровольное согласие на медицинское вмешательство или отказываться от него.

Передача родителями своих полномочий на дачу информированного добровольного согласия на медицинское вмешательство в отношении несовершеннолетнего другим лицам, в том

числе бабушке, дедушке, иным родственникам и (или) другим лицам, на основании доверенности законом не предусмотрена.

Также отметим, что в силу части 1 статьи 44 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее — Закон об образовании) родители (законные представители) несовершеннолетних обучающихся имеют преимущественное право на обучение и воспитание детей перед всеми другими лицами. Они обязаны заложить основы физического, нравственного и интеллектуального развития личности ребенка.

Так, согласно части 3 статьи 44 Закона об образовании родители (законные представители) несовершеннолетних обучающихся имеют право:

— выбирать до завершения получения ребенком основного общего образования с учетом мнения ребенка, а также с учетом рекомендаций психолого-медико-педагогической комиссии (при их наличии) формы получения образования и формы обучения, организации, осуществляющие образовательную деятельность, язык, языки образования, факультативные и элективные учебные предметы, курсы, дисциплины (модули) из перечня, предлагаемого организацией, осуществляющей образовательную деятельность;

— дать ребенку дошкольное, начальное общее, основное общее, среднее общее образование в семье. Ребенок, получающий образование в семье, по решению его родителей (законных представителей) с учетом его мнения на любом этапе обучения вправе продолжить образование в образовательной организации;

— знакомиться с содержанием образования, используемыми методами обучения и воспитания, образовательными технологиями, а также с оценками успеваемости своих детей и т.д.

Притом родители (законные представители) несовершеннолетних обучающихся обязаны обеспечить получение детьми общего образования (п. 1 ч. 4 ст. 44 Закона об образовании).

Обращаем внимание, что Закон об образовании не содержит положений, позволяющих передоверить права и обязанности родителей (законных представителей) несовершеннолетних обучающихся в сфере образования детей иным лицам, в том числе родственникам.

В связи с вышеизложенным полагаем, что выдача родителями несовершен-

нолетнего ребенка доверенности иному лицу (в том числе и родственнику) на представление интересов данного ребенка в медицинских и образовательных организациях не соответствует требованиям законодательства. Вместе с тем на практике часто встречаются рекомендации по оформлению и нотариальному удостоверению подобных доверенностей со ссылкой на пункт 2 статьи 185 ГК РФ, который гласит, что доверенности от имени малолетних (ст. 28 ГК РФ) и от имени недееспособных граждан (ст. 29 ГК РФ) выдают их законные представители. По нашему мнению, такие действия не согласуются с правовыми нормами, приведенными выше. Однако, учитывая отсутствие прямого запрета на выдачу таких доверенностей, допускаем возможным оформление подобных документов, при этом согласие нотариуса на удостоверение указанной доверенности и возможность принятия ее в качестве документа, подтверждающего полномочия и волеизъявление родителей (законных представителей) несовершеннолетнего ребенка, выраженное через третье лицо — представителя (родственника или иного лица), медицинской и (или) образовательной организацией будут решаться индивидуально в каждом конкретном случае.

Одновременно сообщаем, что данный ответ выражает наше экспертное мнение, имеет информационно-разъяснительный характер и не препятствует руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в приведенном выше ответе.

Елена Парасоцкая

Во время перевозки каменного угля морским транспортом произошло возгорание груза. В порт назначения груз пришел с признаками горения, задымления. В связи с этим часть груза была утрачена.

Согласно пункту 1 статьи 394 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации в случае, если во время плавания или стоянки судна имело место происшествие, которое может явиться основанием для предъявления к судовладельцу имущественных требований, капитан судна в целях обеспечения доказательств должен сделать заявление о морском протесте.

Морской протест является нотариальным действием и совершается в порядке статей 99–101 Основ зако-

нодательства Российской Федерации о нотариате.

Если в населенном пункте, в котором находится порт назначения, отсутствует нотариус, кто может совершить морской протест? Имеет ли право глава поселения или другое должностное лицо совершить морской протест?

Действительно, законодательство РФ о нотариате предоставляет должностным лицам местного самоуправления, перечисленным в части 4 статьи 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы), право совершать определенные нотариальные действия, перечень которых закреплен в статье 37 Основ. Однако, во-первых, круг лиц, для которых возможно совершение указанных нотариальных действий, ограничен лицами, зарегистрированными по месту жительства или месту пребывания в соответствующем поселении, населенном пункте, во-вторых, совершение морского протеста в перечень нотариальных действий, совершаемых должностными лицами, не входит. Таким образом, ни глава сельского поселения, ни какое-то иное должностное лицо порта назначения, в котором нет нотариуса, морской протест совершить не сможет.

Порядок и сроки совершения морских протестов закреплены в главе XIX Основ, а также в статьях 394, 395, 396, 397 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации (далее — КТМ РФ).

По общему правилу заявление о морском протесте делается в порту Российской Федерации нотариусу (ст. 395 КТМ РФ, ч. 1 ст. 99 Основ). Заявление о морском протесте подается в течение 24 часов с момента прибытия судна или капитана судна в первый порт после происшествия (ст. 100 Основ, ст. 396 КТМ РФ).

В случае если происшествие произошло во время плавания, заявление о морском протесте может быть сделано в момент прибытия судна или капитана судна в порт, не являющийся первым портом после происшествия, с тем чтобы избежать значительных потерь времени и расходов, связанных с заходом в первый порт после происшествия.

При этом в случае, если окажется невозможным заявить морской протест в установленные статьей 396 КТМ РФ, статьей 100 Основ сроки, причины этого должны быть указаны в заявлении о морском протесте.

По нашему мнению, невозможность заявить морской протест в установ-

ленные сроки в связи с отсутствием в первом порту прибытия лица, уполномоченного совершать морские протесты, может являться уважительной причиной для несоблюдения установленного порядка и сроков.

Однако окончательное решение по делу в случае возникновения спора может быть принято только судом с учетом всех представленных ему доказательств.

Мария Рижская

ООО с единственным участником оформило нотариально удостоверенное решение. Согласно этому документу все решения, которые будут приниматься в дальнейшем, не требуют нотариального заверения. В настоящее время организация планирует приобрести автомобиль. Для организации это крупная сделка.

Можно ли принять решение о согласии на совершение крупной сделки без нотариального заверения?

Если нотариально удостоверенным решением единственного участника ООО предусмотрен конкретный альтернативный способ подтверждения решений, то нотариальное удостоверение последующих решений единственного участника не требуется. Формулировка «Все решения, которые будут приниматься в дальнейшем, не требуют нотариального заверения» сама по себе такого способа не содержит.

Обоснование вывода:

в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 67.1 ГК РФ альтернативный (нотариальному удостоверению) способ подтверждения факта принятия решения общим собранием участников ООО и состава присутствовавших при этом участников может быть предусмотрен уставом ООО либо решением общего собрания участников общества, принятым участниками общества единогласно.

Согласно правовым позициям, сформулированным в пунктах 2 и 3 Обзора, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.12.2019, требования, установленные подпунктом 3 пункта 3 статьи 67.1 ГК РФ, распространяются и на решение единственного участника ООО, а решение единственного участника, в соответствии с которым в отношении решений общества будет применяться альтернативный способ подтверждения, требует нотариального удостоверения.

6–7 ← Таким образом, если само решение единственного участника ООО о применении в дальнейшем альтернативного (ненотариального) способа подтверждения решений нотариально удостоверено, то нотариальное удостоверение последующих решений не требуется. Исключение составляют решения об увеличении уставного капитала ООО, поскольку норма пункта 3 статьи 17 Федерального закона от 8.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее — Закон об ООО), содержащая требование о нотариальном удостоверении факта принятия решения об увеличении уставного капитала, является специальной по отношению к подпункту 3 пункта 3 статьи 67.1 ГК РФ и не упоминает о возможности предусмотреть альтернативные способы подтверждения.

Однако важно учесть, что альтернативный способ удостоверения решения собрания должен быть установлен конкретно. Указание лишь на безнотариальную форму не означает установление иного способа удостоверения (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 9.02.2018 № 05АП-9217/17). То есть если в рассматриваемой ситуации решением единственного участника ООО предусмотрено, что все решения, которые будут приниматься в дальнейшем, не требуют нотариального заверения, но сам альтернативный способ удостоверения не описан, то считать его установленным оснований не имеется.

Иными словами, в решении единственного участника о закреплении альтернативного способа подтверждения следует использовать примерно следующую формулировку: «Все решения, которые будут приниматься общим собранием участников общества или единственным участником в дальнейшем, не требуют нотариального удостоверения. Факт принятия решений и состав присутствовавших при их принятии участников будет подтверждаться путем подписания протокола (решения единственного участника) всеми присутствующими участниками (единственным участником)». Полагаем, что указания на подписание решения единственным

участником достаточно в качестве способа подтверждения.

Также напомним, что требование о необходимости получения согласия на совершение крупной сделки не распространяется на ООО, состоящие из одного участника, который одновременно является единственным лицом, обладающим полномочиями единоличного исполнительного органа общества (п. 7 ст. 46 Закона об ООО).

Руслан Габбасов

По договору дарения даритель — физическое лицо, состоящее в браке, — подарил гараж своему внуку. При регистрации даритель не представил в регистрирующий орган нотариальное согласие супруга. Обе стороны настаивают на регистрации сделки.

Может ли регистрирующий орган отказать в регистрации? Можно не выполнять требование о представлении нотариального согласия?

Предварительно отметим, что согласно пункту 1 статьи 34 СК РФ совместной собственностью супругов является имущество, приобретенное в браке по возмездным сделкам; в силу пункта 1 статьи 37 СК РФ, если имущество приобретено до брака / приобретено безвозмездно (дарение, наследование, приватизация), оно является индивидуальным имуществом супруга, и он вправе распоряжаться им самостоятельно. Таким образом, все нижесказанное применимо только к ситуации, когда имущество является совместно нажитым.

Согласно пункту 3 статьи 35 СК РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействи-

тельной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки, по правилам статьи 173.1 ГК РФ.

Основания для отказа в регистрации сделки установлены статьей 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), согласно которой в регистрации прав отказывается в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, предусмотренные статьей 26 данного Закона.

Данная статья предусматривает такое основание, как отсутствие в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна (п. 15 ч. 1). Однако из положений пункта 3 статьи 35 СК РФ следует, что сделка не ничтожна, а оспорима (ст. 166 ГК РФ).

Согласно пункту 4 части 3 статьи 9, части 5 статьи 38 Закона № 218-ФЗ, пункту 35 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (утв. приказом Росреестра от 7.12.2023 № П/0514) при регистрации права собственности на недвижимость в отсутствие предусмотренного законом согласия в ЕГРН делается отметка об отсутствии такого согласия. Таким образом, отчуждение гаража без согласия супруги не повлечет приостановку регистрации или отказ в ней, но об этом будет сделана отметка в ЕГРН, и супруга может оспорить данную сделку в суде.

В случае отказа в регистрации сделки полагаем возможным обжаловать действия Росреестра в суд (ч. 12 ст. 29 Закона № 218-ФЗ).

Елена Казакова

