

№ 4 (16)

Декабрь 2017 года

Журнал выпускается
Нотариальной палатой Санкт-Петербурга



Петербургский Нотариус

100 ЛЕТ
РЕВОЛЮЦИИ

8

Мария Терехова
Ушастое имущество

26

Елена Кравцова
Вопреки завещанию

32

Андрей Еременко
История ленинградского нотариата

УВАЖАЙ СВОЕ МИНИСТЕРСТВО;

ВОЗДЕРЖИСЬ,
ДАЖЕ ЕСЛИ МАЛЕЙШЕЕ
СОМНЕНИЕ ДЕЛАЕТ
НЕЯСНЫМ ТВОИ ДЕЙСТВИЯ;

ВОЗДАВАЙ ДОЛЖНОЕ ПРАВДЕ;

ДЕЙСТВУЙ ОСМОТРИТЕЛЬНО;

ИЗУЧАЙ С ПРИСТРАСТИЕМ;

СОВЕТУЙСЯ С ЧЕСТЬЮ;

РУКОВОДСТВУЙСЯ СПРАВЕДЛИВОСТЬЮ;

ОГРАНИЧИВАЙСЯ ЗАКОНОМ;

РАБОТАЙ С ДОСТОИНСТВОМ;

ПОМНИ,
ЧТО ТВОЯ МИССИЯ СОСТОИТ
В ТОМ, ЧТОБЫ НЕ БЫЛО
СПОРОВ МЕЖДУ ЛЮДЬМИ.

(Данные заповеди взяты из доклада эквадорской делегации нотариусов на пленарном заседании 89 Международного конгресса Латинского Нотариата в Мексике в 1965 г.)



В номере

Елена Черкасова
Хотим быть полезными..... 2

НАШИ СОБЫТИЯ
Нотариусы поздравили ВУЗ с юбилеем ... 3

Анна Таволжанская
Дорогой, я согласна!..... 5

Мария Терехова
Ушастое имущество 8

Елена Антонова
Налогообложение доходов от сделок
с недвижимостью 10

Анатолий Арбузов
Уведомляем о залоге движимого
имущества..... 18

Иван Соколов
Дачная амнистия или упрощенный порядок
оформления недвижимости 22

Елена Маркина
Нотариусы России и Узбекистана
поделились опытом 24

Елена Кравцова
Вопреки завещанию..... 26

ПРАВОВОЙ ЛИКБЕЗ
Вы спрашивали, мы отвечаем 29

Андрей Ерёмченко
Нотариат города на Неве и основные вехи
советской цивилизации (1946–1993 гг.) 32

Анна Никифорова
Александр Пушкин в изобразительном
искусстве 38

Наши **Эксперты**



Мария Терехова, нотариус Санкт-Петербурга

Ушастое имущество

В большинстве стран мира, в том числе и в России, животные считаются имуществом



Елена Кравцова, помощник нотариуса Санкт-Петербурга

Вопреки завещанию

Законом определен круг лиц, которые всегда имеют право получить обязательную долю в наследстве, независимо от содержания завещания



Андрей Ерёмченко, кандидат исторических наук

На страже законности

В советский период нотариусы превратились в государственных чиновников

Периодическое печатное издание
журнал «Петербургский Нотариус»

Учредитель, издатель:
Нотариальная палата Санкт-Петербурга

Адрес редакции, адрес издателя:
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13
Тел.: 8 (812) 400-25-27
E-mail: peterburgskiy.notarius@inbox.ru

Фото на обложке:
Дворцовая площадь.
Фотобанк Лори

Почтовый адрес:
191167, Санкт-Петербург, а/я 145

Главный редактор:
Е. К. Черкасова

Заместитель главного редактора:
А. В. Таволжанская

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Президент Нотариальной
палаты Санкт-Петербурга

П. В. Герасименко

Нотариусы:

председатель комиссии
по связям с общественностью
и СМИ Н. В. Захаров, А. В. Арбузов,
М. В. Терехова, Г. Е. Асанина,
помощник нотариуса И. Д. Соколов

Специалист НП СПб
Е. В. Шляпина

Выпускающий редактор:

Наталья Кельбуца

Дизайн и верстка:

Ольга Бодрова, Сергей Большаков,
Ксения Терпецкая,
автор макета Андрей Виноградов

Журнал зарегистрирован

Управлением Федеральной службы
по надзору в сфере связи,
информационных технологий
и массовых коммуникаций по Северо-
Западному федеральному округу

Свидетельство о регистрации

ПИ № ТУ78-014-73

от 25 ноября 2013 года

Формат: 60 × 90 1/8. Печать офсетная
Заказ № ТД-5252

Тираж 6 500 экз.

Журнал выходит четыре раза в год
(один раз в квартал)

Распространяется бесплатно

Отпечатано в ООО «Типографский
комплекс «Девиз», Санкт-Петербург,
Якорная ул., д. 10, корпус 2,
литер А, помещение 44
Тел.: +7 (812) 335-18-30

Номер подписан в печать 08.12.2017

Дата выхода № 4 (16) 15.12.2017

Полная или частичная перепечатка
материалов без письменного
разрешения авторов статей
или редакции преследуется по закону

**Мнение редакции
может не совпадать
с точкой зрения авторов**



Елена Черкасова,
главный редактор журнала «Петербургский Нотариус»

ХОТИМ БЫТЬ ПОЛЕЗНЫМИ...

▲ Остап Бендер, по его собственным словам, знал «четыре ста сравнительно честных способов отъема денег у населения». Современные продолжатели дела великого комбинатора, несомненно, знают и умеют гораздо больше. Практически каждый день они улучшают старые схемы обмана и изобретают новые.

Мошенничество проникло почти во все сферы, и, к сожалению, аферисты орудуют и вокруг нотариата. Федеральная нотариальная палата недавно через СМИ предупредила граждан о новом виде мошенничества. Появились дельцы, которые продают гражданам информацию из открытых баз нотариата. Например, человеку могут предложить проверить машину, выставленную на продажу, не висят ли на ней долги. Все это гражданин может самостоятельно и бесплатно узнать из информационных систем нотариата. Но дело даже не в том, что ему придется отдать посредникам совсем не лишние деньги. Бумажки, выдаваемые дельцами, не имеют никакой силы. А значит, в случае ошибки (допустим, машина числится в залоге, а гражданину выдали справку, что она чиста) человек беззащитен. Машину у него заберут.

Поэтому мы считали не лишним напомнить нашим читателям, как проверить наличие или отсутствие залога движимого имущества и при этом не пострадать. Ведь одним из принципов работы любого мошенничества является наше незнание в той или иной сфере. Наш постоянный автор Анатолий Арбузов в своей статье подробно рассказал о некоторых специфических сторонах оборота движимого имущества, о порядке оформления залога движимого имущества и получения сведений о нем.

Другие материалы номера будут также интересны и полезны. Тематика статей номера довольно широка. Это и имущественные отношения супругов, и дачная амнистия, и обязательная доля в наследстве... В журнале можно найти ответ и на весьма необычные вопросы. Например, могут ли животные быть предметом различных сделок? Можно ли, к примеру, заключить договор о временном содержании домашнего любимца на время вашего отъезда? Ведь некоторые породы собак и кошек стоят весьма недешево, не говоря уже о диковинных животных, которых сегодня модно держать дома? Или удостоверить договор купли-продажи породистого скакуна у нотариуса?

Начиная с нового года, последователям Остапа Бендера станет жить намного труднее. Начиная с 1 января 2018-го, все нотариальные действия будут вноситься в Единую информационную систему нотариата. Что это дает простым гражданам? Прежде всего, это дает уверенность в том, что то или иное нотариальное действие действительно имело место быть.

Номер, который вы держите в руках, последний в этом году. Нотариусы и адвокаты, журналисты и редколлегия журнала старались сделать все возможное, чтобы каждый номер «Петербургского нотариуса» был для вас интересен и полезен. Если хотя бы одна статья этого года уберегла вас от необдуманного поступка, от непродуманного решения, от действий мошенников и черных риелторов – то наш журнал выходит не напрасно. Мы искренне хотим быть нужными вам, хотим, чтобы вы каждый новый номер ждали с нетерпением, читали с упоением, звонили в редакцию, писали нам письма, задавали нам вопросы... 📧

**В заключение от всего нотариального сообщества Петербурга разрешите,
ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ,
поздравить вас с самым радостным, светлым и веселым праздником!**

С НОВЫМ ГОДОМ!

Желаем вам мира, добра, больших успехов, побед, достижения целей и осуществления желаний! Самых искренних вам друзей, веры в светлое будущее, яркой радужной перспективной жизни и спокойной судьбы, без тревог и помех!

Нотариусы поздравили вуз с юбилеем

В середине сентября в Главном управлении Минюста России по Санкт-Петербургу состоялось торжественное мероприятие, посвященное 20-летию юбилею Санкт-Петербургского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (Российской правовой академии Минюста России).

В мероприятии, наряду со студентами и аспирантами, профессорско-преподавательским составом, научно-педагогическими и практическими работниками Санкт-Петербургского института (филиала), почетными гостями, приняли участие представители и руководители территориальных и федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти Санкт-Петербурга.

Нотариальное сообщество города представляли Президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Пётр Герасименко, Почетный президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Сазонова и заведующая организационно-методическим сектором палаты Марина Белякова. Нотариусы пришли поздравить известный вуз города, как говорится, не для галочки, а потому, что с этим учебным заведением их связывают давние партнерские и дружеские отношения. В этом институте многие лекции студентам читают нотариусы. Традиционными стали и совместные семинары, конференции и другие мероприятия.

Торжество началось с приветственных слов директора Санкт-Петербургского института (филиала) Данила Рыбина.

С поздравительными словами в адрес Санкт-Петербургского института (филиала) выступили: председатель Следственного комитета Российской Федерации Александр Бастрыкин, заместитель директора Федеральной службы судебных приставов – заместитель главного судебного пристава Российской Федерации Сергей Белоусов, вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, начальник Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу Дмитрий Смирнов, председатель Комитета

по науке и высшей школе Правительства Санкт-Петербурга Андрей Максимов, представители Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, судебных органов, адвокатской палаты Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также другие почетные гости.

От Нотариальной палаты Санкт-Петербурга слова поздравления сказала Почетный президент Мария Сазонова. Она пожелала преподавателям, выпускникам и студентам вуза профессиональных успехов, удачи и здоровья, а также попросила всегда помнить о нравственной составляющей профессии юриста. Она отметила, что деятельность судьи, прокурора, следователя, адвоката и нотариуса касается прав граждан и часто определяет судьбы людей, их жизнь, здоровье,



Фото: Елена Черкасова

благополучие. Именно поэтому она должна строго соответствовать законам государства и высоким моральным нормам.

В завершение мероприятия состоялось вручение наград коллективу Санкт-Петербургского института (филиала) и коллективное фотографирование на парадной лестнице.

После торжественного собрания все участники на автобусах поехали на знаменитые «Литераторские мостки» Волковского кладбища. Ровно в 14 часов 30 минут здесь состоялась торжественная церемония открытия отреставрированного памятника выдающемуся российскому юристу, государственному и общественному деятелю, писателю Анатолию Федоровичу Кони, приуроченная к 215-летию со дня образования Минюста России, 20-летию Санкт-Петербургского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) и 90-летию со дня смерти Анатолия Федоровича.

Реставрация памятника – результат совместных усилий начальника Главного управления Минюста России по Санкт-Петербургу Дмитрия Смирнова и директора Санкт-Петербургского института (филиала) ВГУЮ (РПА Минюста России) Данила Рыбина, при финансовой поддержке известного мецената Грачья Погосяна.

Мероприятие началось с приветственных слов директора Санкт-Петербургского института (филиала) Данила Рыбина, которым была освещена биография Анатолия Федоровича

и информация о его деятельности в качестве юриста, судьи, государственного и общественного деятеля, литератора и судебного оратора.

Начальник Главного управления Дмитрий Смирнов в своем выступлении отметил, что в 2017 году по инициативе Минюста России было принято решение реализовать проект реставрации памятника А.Ф. Кони на «Литераторских мостках» на Волковском кладбище Санкт-Петербурга, который и был успешно завершён к сентябрю 2017 года. Также было принято решение о том, что Главное управление Минюста России по Санкт-Петербургу и Санкт-Петербургский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России) будут осуществлять постоянную заботу о состоянии места погребения Анатолия Федоровича Кони на «Литераторских мостках».

В церемонии приняли участие заместитель директора Федеральной службы судебных приставов – заместитель главного судебного пристава Российской Федерации Сергей Белоусов, Глава администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга Валерий Сапожников, Президент Фонда им. Погосяна Грачья Погосян, профессорско-преподавательский состав, студенты Санкт-Петербургского института (филиала), ветераны Минюста России, представители Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, судебных органов, адвокатской и нотариальной палат Санкт-Петербурга и Ленинградской области. **□**



Фото: Елена Черкасова



Анна Таволжанская,
нотариус Санкт-Петербурга

Дорогой, я согласна!

Очень часто с этой фразы начинается семейная жизнь. Эту фразу с нетерпением ожидает жених и с волнением произносит невеста. При этом мало кто из этих людей задумывается о том, что после заключения брака эта фраза, возможно, еще не раз прозвучит в их жизни, иногда вызывая не менее сильные эмоции, чем в первый раз. Только из области романтики эти эмоции, как и смысл фразы, переместятся в область имущественных отношений.

В этой статье речь пойдет об имущественных отношениях супругов, о ситуациях, в которых одному из супругов для совершения каких-либо операций с имуществом необходимо получить согласие другого супруга, а также о проблемах, которые могут возникнуть из-за отсутствия необходимости получения такого согласия.

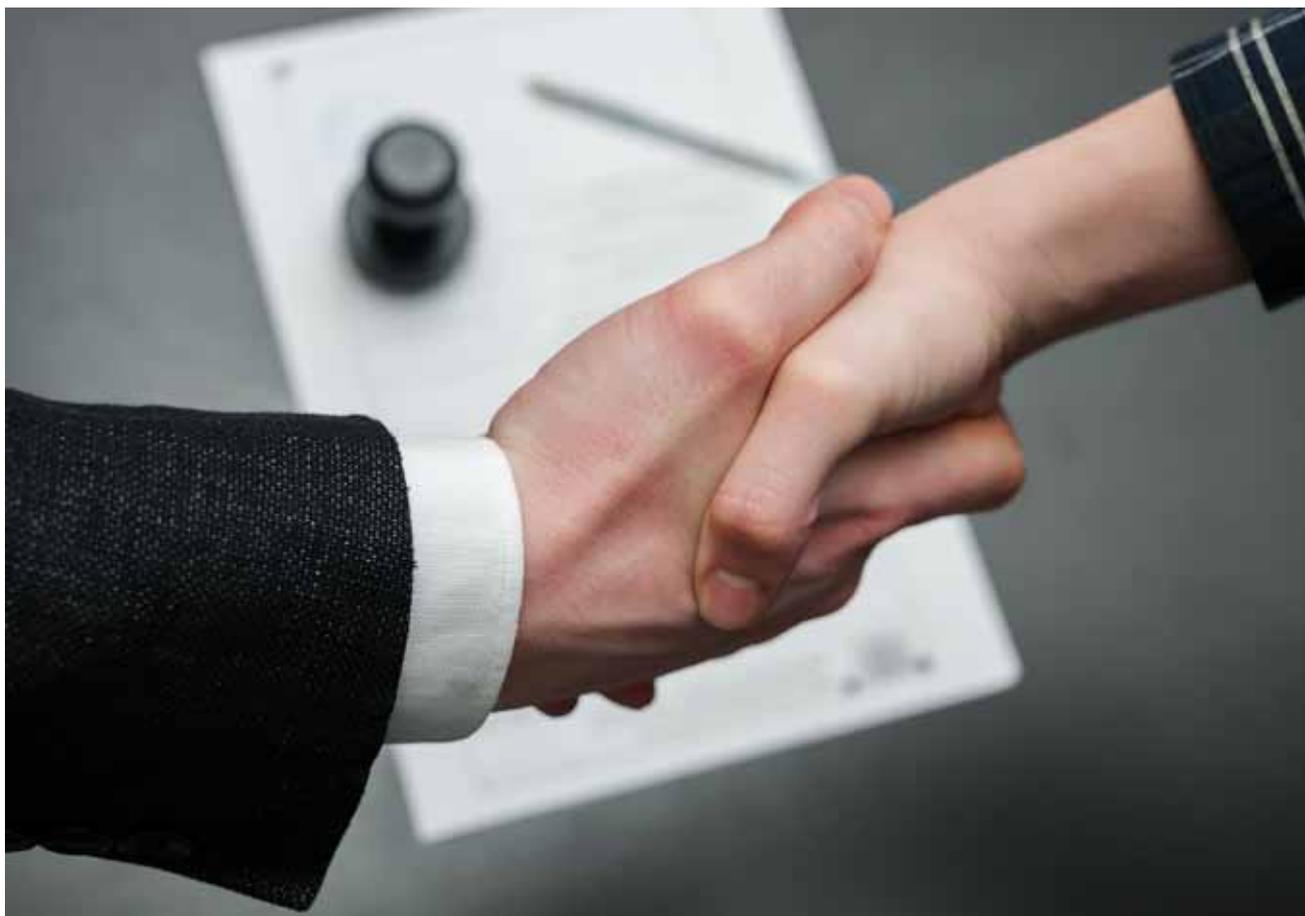
В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период

брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Из этого правила есть исключения, которые перечислены в статье 36 Семейного кодекса РФ. Но сейчас мы не будем заострять внимание на этих исключениях, а сосредоточимся на правилах распоряжения общим имуществом супругов.

Статья 35 Семейного кодекса РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. То есть законодатель обязывает каждого супруга договариваться с другим супругом о тех действиях, которые он намерен совершить с их общим имуществом, независимо от того, на чье имя оформлено такое имущество.

Для заключения одним из супругов особо важных (с точки зрения сложившегося делового оборота) сделок законодатель требует получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. К таким сделкам относятся сделки по распоряжению



имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма, а также сделки, подлежащие обязательной государственной регистрации (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Например, купля-продажа недвижимости, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, совершаемые одним из супругов, требуют получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Это требование установлено, чтобы максимально обезопасить других участников таких сделок и обеспечить стабильность в важных для гражданского оборота правоотношениях. То есть, если супруги купили в браке квартиру на имя, например, мужа, то продать или заложить эту квартиру муж может, только получив нотариально удостоверенное согласие жены на совершение соответствующей сделки.

При этом необходимо обратить внимание на то, что критерием отнесения недвижимого имущества к общему имуществу супругов является момент возникновения права собственности. Если собственность

возникла после заключения брака, имущество считается общим. Право собственности на недвижимое имущество, по общему правилу, возникает с момента государственной регистрации этого права. Таким образом, даже если договор о приобретении недвижимости (например, договор участия в долевом строительстве) заключен до регистрации брака, все денежные средства в соответствии с договором выплачены тоже до регистрации брака, а право собственности на имущество зарегистрировано после регистрации брака, это имущество будет формально отнесено к общему имуществу супругов. Конечно, в случае возникновения спора, собственник, вероятнее всего, сможет в судебном порядке доказать, что это имущество является его личным имуществом. Но при отсутствии такого решения суда для совершения сделки с этим имуществом собственнику потребуются согласие супруга.

Обратная ситуация может возникнуть при покупке недвижимого имущества с использованием кредитных средств (как говорится, «в ипотеку»). При такой покупке человек получает кредит от банка, заключает

договор купли-продажи и регистрирует свое право собственности на недвижимость. А потом в течение некоего периода времени выплачивает банку долг. Бывает, что период выплат оказывается достаточно длительным. Если в течение этого времени собственник вступит в брак, то на выплату долга банку будут расходоваться уже общие средства супругов. Но при этом, так как право собственности было зарегистрировано до заключения брака, недвижимость будет считаться личной собственностью одного из супругов (того, кто заключал договор купли-продажи). Для распоряжения этой недвижимостью согласие второго супруга не потребуется.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению иным общим имуществом супругов (не указанным в пункте 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ) предполагается, что он действует с согласия другого супруга. То есть при покупке, например, автомобиля покупатель не обязан требовать от продавца письменное согласие супруга(и) продавца на совершение сделки. Покупатель вправе предполагать, что продавец, в соответствии с пунктом 1 статьи 35 Семейного кодекса РФ, предварительно согласовал свои действия с другим супругом.

Супруг, который не согласен с заключенной другим супругом сделкой, может обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной. Но для того, чтобы суд мог удовлетворить иск, этому супругу необходимо будет доказать, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии этого супруга на совершение данной сделки. Очевидно, что доказать это обстоятельство будет весьма сложно. Таким образом, ваш супруг может продать купленный в браке автомобиль, не поставив вас об этом в известность. Если же вы были против этой сделки и решите признать ее недействительной, то вы будете должны в суде доказать, что покупатель был осведомлен о ваших возражениях.

Еще неприятнее до недавнего времени выглядела ситуация с потребительским кредитом. На заключение договора потребительского кредита согласие супруга не требуется. Поэтому один из супругов вполне может взять такой кредит, не ставя об этом в известность другого супруга. Деньги могут быть благополучно потрачены на личные

нужды супруга, взявшего кредит, а кредит может остаться невозвращенным. В такой ситуации кредитор, естественно, вынужден обращаться в суд. А судебная практика до недавнего времени, как правило, исходила из презумпции того, что кредит был взят и потрачен на нужды семьи, признавая такой кредит общим долгом супругов. Доказать обратное было очень сложно. В результате судебные приставы в целях погашения долга приходили описывать имущество, нажитое супругами в браке. При этом взыскание могло быть обращено, в том числе, и на то имущество, которое оформлено на имя другого супруга. К счастью, Верховный Суд Российской Федерации в определении № 85-КГ16-6 от 12 июля 2016 года указал, что в случае заключения одним из супругов договора займа или совершения иной сделки, связанной с возникновением долга, такой долг может быть признан общим, только если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов, было использовано на нужды семьи. Бремя доказывания этих обстоятельств лежит на стороне, претендующей на распределение долга между супругами. Хотя это определение Верховного Суда касалось вопроса раздела имущества супругов и распределения долгов между ними, хочется верить, что такой подход будет принят судами и при рассмотрении дел по искам кредиторов о взыскании долгов по обязательствам одного из супругов. Ведь на практике супруг, который ничего не знал о кредите, крайне редко может представить суду какие-либо документы, подтверждающие расходование кредитных средств другим супругом на свои личные нужды.

Как мы видим, установленное на законодательном уровне требование о получении нотариально удостоверенного согласия супруга на заключение ряда сделок является довольно эффективным способом защиты имущественных интересов супругов. Если же супругам такое требование кажется излишним, то они вправе изменить правила распоряжения имуществом, нажитым в браке, заключив, например, брачный договор. А вот защититься от неприятностей в ситуациях, когда согласие супруга на сделку не требуется в обязательном порядке, удается не всегда. Иногда в таких ситуациях единственным способом защиты нарушенных прав является обращение в суд. **П**



Мария Терехова,
нотариус Санкт-Петербурга

Ушастое ИМУЩЕСТВО

Мы часто сетуем, что наши родные нас не понимают. То ли дело любимая собака: и встретит тебя радостно, и в глаза посмотрит, и руки оближет, и за еду поблагодарит. Ну чем не член семьи? Но если посмотреть на наших любимцев с точки зрения закона, то они – имущество.

Да, в большинстве стран мира, в том числе и в России, животные считаются имуществом, но, конечно, имуществом особого рода. Именно поэтому, в случае, если ваша любимая собака покусала соседа, это будет расцениваться, как если бы на соседа упал ваш шкаф. Чаще всего такие нападения собак рассматривают как «причинение вреда источником повышенной опасности», то есть у хозяина такой собаки возникает обязанность возместить причиненный ею вред жизни, здоровью или имуществу соседа, если хозяин не докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла соседа-потерпевшего. Ничего вам не напоминает? Правильно, автомобиль, которым вы управляете, также является источником повышенной опасности. Поэтому риски для владельца собаки, и как для автовладельца, практически одинаковые. И в отношении продажи, залога, других сделок с объектами животного мира применяются те же нормы гражданского права, что и при сделках с автомобилем.

Но в отличие от автомобиля животные способны чувствовать и переживать, эмоционально реагировать на происходящие вокруг события. Животные – имущество одушевленное. Эта особая черта и послужила основой для определения правового статуса животного, во многом отличного от правового положения неодушевленных вещей. В частности, в России не допускается жестокое обращение с животными, противоречащее принципам гуманности. То есть запрещается такое обращение с животным, которое причиняет ему страдания.

Но коль скоро наши животные – это имущество, то они могут быть предметом различных

сделок. В отношении животных можно заключить договоры купли-продажи, дарения, аренды, безвозмездного пользования, возмездного оказания услуг. В отношении животных можно также удостоверить доверенность.

Достаточно часто люди совершают сделки в отношении животных, и для заключения таких договоров владельцы животных порой обращаются к нотариусу. Например, владельцу домашнего животного может потребоваться написать доверенность и в ней дать поручение своему представителю в отношении животного. В доверенности владелец может поручить продать, подарить, вывезти за границу, быть представителем в ветеринарной клинике, кинологической организации и так далее.

В нотариальной практике не редкость договоры купли-продажи лошадей. Можно заключить также договор возмездного оказания услуг по содержанию животного. По этому договору собственник животного передает его (например, на время отпуска) другому лицу (физическому или юридическому) на временное содержание и обязуется оплачивать оказываемые ему услуги. Второй же участник такого договора будет называться «исполнитель». Он в свою очередь обязуется предоставить животному место для проживания, кормить, выгуливать, лечить, если это необходимо.

При этом собственник вправе осмотреть место будущего временного проживания своего любимца, так как запрещение жестокого обращения прежде всего означает, что животное не может содержаться в условиях хуже нормальных.

Довольно часто собаководы и владельцы лошадей сдают своих питомцев в аренду.

Например, собаки несут караульную службу, а лошади работают в школах верховой езды. Арендные отношения тоже оформляются договором. В отличие от аренды иного имущества (скажем, той же машины) при аренде животных не практикуется субаренда, перенаем животного, предоставление в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, взнос их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, в качестве паевого взноса в производственный кооператив (то есть последующая передача другим лицам).

Для удостоверения таких договоров нотариусу потребуется документ, в котором содержатся идентификационные данные животного: его ветеринарный паспорт и сертификат о прививках. А при заключении договора купли-продажи может возникнуть необходимость выяснения и рыночной стоимости животного, породной ценности и состояния его здоровья. Для этого сторонам необходимо обратиться к услугам соответствующего специалиста и ветеринара.

При удостоверении любого из вышеперечисленных договоров нотариус установит личность сторон сделки, проверит их дееспособность и правоспособность (если одним из участников сделки является юридическое лицо). Также нотариус разъяснит сторонам смысл и значение сделки, проверит, соответствует ли содержание проекта сделки действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

И это далеко не полный перечень действий нотариуса, которые он совершает при удостоверении сделок. К преимуществам нотариальной формы также относятся следующие факторы:

- документы, оформляемые в нотариальном порядке, подписываются в присутствии нотариуса, в отличие от подписания договора в простой письменной форме;
- все нотариальные действия регистрируются в реестре нотариальных действий, и, следовательно, участники сделки в любое время могут обратиться к нотариусу для подтверждения факта совершения такого нотариального действия либо получить дубликат договора. Когда же совершается договор в простой письменной форме (то есть без участия нотариуса), то в случае его утраты либо порчи будет весьма затруднительно его восстановить.

Животное может стать даже предметом спора между супругами при разводе. Однажды в нотариальную контору обратилась семейная пара, находящаяся на грани разрыва отношений. Посетители просили удостоверить соглашение о разделе совместно нажитого имущества. При перечислении имущества была названа собака

весьма редкой породы и потому достаточно дорогостоящая. Супруги никак не могли договориться, с кем будет после развода жить собака. Они планировали включить животное в перечень делимого имущества, даже подготовили отчет о рыночной оценке, приходили несколько раз, но в последний момент решили оставить собаку жене и не включать такое условие в соглашение, и даже обошлось без компенсации мужу: он отказался взять какие-либо деньги с жены.

Поскольку распоряжения относительно судьбы имущества можно делать и на случай смерти, то и животных можно вносить в завещание. В России завещать свое имущество любимому коту или собачке нельзя, наследниками могут быть лишь граждане либо юридические лица. Но разрешается завещать приютам, ветеринарным клиникам. Например, можно поступить, как кардинал Ришелье. Он оказался одним из первых, кто оставил завещание усатым-полосатым, ведь он очень любил кошек. Еще при жизни Ришелье основал специальный кошачий приют.

По закону россиянин вправе составить завещание, содержащее распоряжение о любом имуществе, в том числе и о домашних животных. Владелец домашнего животного может в завещании возложить на одного или нескольких наследников обязанность содержать и ухаживать за животным. А заинтересованные лица, исполнитель завещания и любой из наследников вправе контролировать выполнение такого требования завещателя.

Но, даже зная о том, что наши домашние любимцы – это имущество, как-то не хочется об этом думать. Ведь, как говорится, за деньги можно купить самую красивую собаку, но только любовь заставит ее вилять хвостом... **П**



Фотобанк «Лори»



Елена Антонова,
нотариус Санкт-Петербурга

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Как сказал Альберт Эйнштейн: «Самое непостижимое в этом мире – это налоговая шкала».

На днях в нашу нотариальную контору зашел агент по недвижимости, представляющий интересы своего клиента, намеренного продать долю в праве собственности на нежилое помещение парковки, и поинтересовался, как мы относимся к тому факту, что в договоре купли-продажи будет указана реальная цена продажи, которая значительно меньше 70 процентов кадастровой стоимости этого объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, приходящейся на его долю.

Услышав ответ, что никаких проблем мы не видим, – удивился и сообщил, что думал иначе. Действительно, порядок налогообложения доходов, полученных от продажи недвижимости, недавно изменился, став более сложным. Разобраться в нем непросто даже профессионалам, и не удивительно, что многие испытывают большие сложности, пытаясь определиться с условиями сделки и ее налоговыми последствиями.

Сегодня на налоговую нагрузку влияют следующие факторы:

- срок владения имуществом,
- вид недвижимости,
- возмездность (платно) либо безвозмездность (бесплатно) оснований ее приобретения,
- приобретен объект до 01.01.2016 либо после указанной даты,
- величина полученного дохода от продажи,
- ее соотношение с налоговыми вычетами,
- ее соотношение с 70 процентами кадастровой стоимости объекта по состоянию на 1 января того года, в котором был

зарегистрирован переход права собственности на объект к покупателю,

- является ли продавец налоговым резидентом.

К сожалению, большая часть тех заметок и статей в интернете, которые посвящены описываемой проблеме, не дают исчерпывающих пояснений и, на мой взгляд, всегда оставляют «за бортом» тот либо иной случай.

Пользуясь правилами формальной логики, я составила свою методику, которая получилась несколько громоздкой, но последовательно выполняя все рекомендованные шаги и внимательно ознакомившись с важными примечаниями, вы получите ответы абсолютно на все вопросы.

Практические выводы тоже полагаю необходимым довести до вашего внимания:

1. Величина цены, согласованной в договоре сторонами, – одно, это гражданско-правовая сторона вопроса, а налоговые последствия – совсем другое. Цену в договоре можно указать любую по соглашению сторон, никаких препятствий этому нет. А вот налоговые последствия должны быть просчитаны и учтены, чтобы не было неприятных сюрпризов.
2. Продавец иногда предлагает указать в договоре заниженную цену, но покупателю всегда и выгоднее, и надежнее указывать реальную цену по следующим причинам:
 - начинают максимально работать гражданско-правовые гарантии для покупателя (связанные с качеством товара, со скрытыми недостатками, с двусторонней реституцией),
 - при последующей продаже недвижимости покупателем не будет искусственно увеличена его налогооблагаемая база.

3. При продаже долей в праве собственности на объекты, находящиеся в общей долевой собственности (особая головная боль – парковки), продавцы часто предлагают оформить фактическую продажу как дарение, чтобы избежать всех трудностей, временных и денежных затрат, связанных с преимущественным правом покупки у других собственников.

Не буду сейчас долго говорить про гражданско-правовые проблемы (причужденность сделки, отсутствие гарантий получения цены либо ее возврата при двусторонней реституции), но скажу о налоговых последствиях: объект становится для покупателя дороже на 13 процентов его кадастровой стоимости, поскольку так называемые даритель и одаряемый, как правило, не состоят в близких родственных отношениях. Лишние 13 процентов – это налог на доходы физического лица (НДФЛ), который придется заплатить одаряемому.

АКТУАЛЬНЫЙ ПОРЯДОК РАСЧЕТА НДФЛ КУПЛЯ-ПРОДАЖА недвижимости

Объект налогообложения – сумма, полученная от продажи любого недвижимого имущества, не используемого в целях предпринимательства.

ШАГ 1.

Определяем, имеется ли право на налоговую льготу – освобождение от уплаты НДФЛ со всей суммы, полученной от продажи недвижимости:

1.1. Право на льготу зависит от срока владения этим имуществом.

1.2. Срок владения, дающий право на льготу, зависит от времени приобретения имущества продавцом в собственность: до 01.01.2016 – 3 года и более, независимо от основания приобретения, после 01.01.2016 – срок зависит от основания приобретения:

- 3 года и более – если основанием возникновения права собственности являются:
 - наследование от ближайших родственников (супруг, родители, дети, внуки, бабушка, дедушка, братья, сестры);
 - договор дарения, заключенный продавцом с супругом, родителями, детьми, внуками, бабушкой, дедушкой, братьями, сестрами;

- договор приватизации;
- договор пожизненного содержания с иждивением.

■ 5 лет и более – если имеется иное основание возникновения права собственности, в частности:

- наследование от иных лиц, не отнесенных Семейным кодексом к числу близких родственников налогоплательщика;
- договор дарения, заключенный с иными лицами, не являющимися близкими родственниками налогоплательщика;
- договор купли-продажи, мены;
- договор участия в долевом строительстве;
- прочие рентные договоры.

Если права на льготу нет, выполняем следующие последовательные действия.

ШАГ 2.

Определяем, к какой категории недвижимости относится продаваемый вами объект.

Категория 1 – жилые дома, квартиры, комнаты, включая приватизированные жилые помещения, дачи, садовые домики, земельные участки или доли в указанном имуществе.

Категория 2 – все прочие объекты недвижимости (в частности, нежилые помещения, здания, строения, сооружения, доли в праве собственности на них).

Если ваша недвижимость относится к категории 1, выполняем ШАГИ с 3 по 13. Если ваша недвижимость относится к категории 2, выполняем ШАГИ с 14 по 24.

ШАГ 3.

Устанавливаем время приобретения недвижимости категории 1 в собственность – до 01.01.2016 или после 01.01.2016 (с учетом важного примечания – смотри в конце).

Если недвижимость была приобретена до 01.01.2016, выполняем ШАГИ с 4 по 6.

Если недвижимость была приобретена после 01.01.2016, выполняем ШАГИ с 7 по 13.

ШАГ 4.

Определяем, какая сделка (заключенная до 01.01.2016) была основанием приобретения в собственность имущества 1 категории: возмездная или безвозмездная.

Если сделка была возмездной – выполняем ШАГ 5. Если сделка была безвозмездной – выполняем ШАГ 6.

**ШАГ 5.**

Недвижимость 1 категории была приобретена до 01.01.2016 по возмездной сделке:

а) налог не платится, если вы можете документально подтвердить, что цена продажи равна фактическим расходам, связанным с приобретением недвижимости, либо ниже этих расходов, либо цена продажи не более 1 млн рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 1 млн рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи выше фактических и документально подтвержденных расходов на приобретение имущества и она превышает 1 млн рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как: цена продажи минус расходы на приобретение либо цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 1 млн рублей.

ШАГ 6.

Недвижимость была приобретена до 01.01.2016 по безвозмездной сделке (получена в дар, в порядке приватизации, в порядке наследования) – необходимо уплатить налог с разницы между ценой продажи и налоговым имущественным вычетом в размере 1 млн рублей.

ШАГ 7.

Определяем, какая сделка, заключенная после 01.01.2016, была основанием приобретения в собственность недвижимого имущества 1 категории: возмездная или безвозмездная.

Если сделка была возмездной – выполняем ШАГИ с 8 по 10. Если сделка была безвозмездной – выполняем ШАГИ с 11 по 13.

ШАГ 8.

Сравниваем цену продажи недвижимого имущества 1 категории, приобретенного по возмездной сделке, с его кадастровой оценкой по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю.

Если цена продажи составляет 70 и более процентов указанной кадастровой оценки – выполняем ШАГ 9. Если цена продажи менее 70 процентов кадастровой оценки – выполняем ШАГ 10.

ШАГ 9.

Недвижимость 1 категории была приобретена после 01.01.2016 по возмездной сделке и продается за цену, составляющую 70 и более процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того

года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если вы можете документально подтвердить, что цена продажи равна фактическим расходам, связанным с приобретением недвижимости, либо ниже этих расходов, либо цена продажи не более 1 млн рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 1 млн рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи выше фактических и документально подтвержденных расходов на приобретение имущества и она превышает 1 млн рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как цена продажи минус расходы на приобретение либо цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 1 млн рублей.

ШАГ 10.

Недвижимость 1 категории была приобретена после 01.01.2016 по возмездной сделке и продается за цену, составляющую менее 70 процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится (предоставляется налоговый вычет), если вы можете документально подтвердить, что фактические расходы на приобретение вами имущества равны либо больше суммы, составляющей 70 процентов вышеуказанной кадастровой оценки, 70 процентов кадастровой оценки составляют сумму, не превышающую 1 млн рублей, и вы получаете имущественный налоговый вычет (максимальный размер – 1 млн рублей);

б) необходимо уплатить налог, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, выше цены, за которую имущество приобреталось, и превышает 1 млн рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус фактические и документально подтвержденные расходы на приобретение имущества, либо сумма,

составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус налоговый имущественный вычет в размере 1 млн рублей.

ШАГ 11.

Сравниваем продажную цену недвижимого имущества 1 категории, приобретенного после 01.01.2016 по безвозмездной сделке, с его кадастровой оценкой по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю.

Если цена продажи составляет 70 и более процентов указанной кадастровой оценки – выполняем ШАГ 12. Если цена продажи менее 70 процентов кадастровой оценки – выполняем ШАГ 13.

ШАГ 12.

Недвижимость 1 категории была приобретена после 01.01.2016 по возмездной сделке и продается за цену, составляющую 70 и более процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если цена продажи не более 1 млн рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 1 млн рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи превышает 1 млн рублей, – при этом налогооблагаемая база определяется как цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 1 млн рублей.

ШАГ 13.

Недвижимость 1 категории была приобретена после 01.01.2016 по безвозмездной сделке и продается за цену, составляющую менее 70 процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, не превышает 1 млн рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного

налогового вычета (его максимальный размер – 1 млн рублей);

б) необходимо уплатить налог, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, превышает 1 млн рублей, при этом налогооблагаемая база определяется как сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус налоговый имущественный вычет в размере 1 млн рублей.

ШАГ 14.

Устанавливаем время приобретения недвижимости 2 категории в собственность: до 01.01.2016 или после 01.01.2016 (с учетом важного примечания).

Если недвижимость была приобретена до 01.01.2016 – выполняем ШАГИ с 15 по 17. Если недвижимость была приобретена после 01.01.2016 – выполняем ШАГИ с 18 по 24.

ШАГ 15.

Определяем, какая сделка, заключенная до 01.01.2016, была основанием приобретения в собственность имущества 2 категории: возмездная или безвозмездная.

Если сделка была возмездной – выполняем ШАГ 16. Если сделка была безвозмездной – выполняем ШАГ 17.

ШАГ 16.

Недвижимость 2 категории была приобретена до 01.01.2016 по возмездной сделке:

а) налог не платится, если вы можете документально подтвердить, что цена продажи равна расходам, связанным с приобретением имущества, либо имущество продается дешевле, чем было приобретено, либо цена продажи не более 250 тысяч рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи выше фактических и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением имущества, и она превышает 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как цена продажи минус расходы на приобретение либо цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ШАГ 17.

Недвижимость 2 категории была приобретена до 01.01.2016 по безвозмездной сделке

(получена в дар, в порядке приватизации, в порядке наследования):

а) налог не платится, если цена продажи не более 250 тысяч рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи выше 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база определяется как цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ШАГ 18.

Определяем, какая сделка, заключенная после 01.01.2016, была основанием приобретения в собственность недвижимого имущества 2 категории: возмездная или безвозмездная.

Если сделка была возмездной – выполняем ШАГИ с 19 по 21. Если сделка была безвозмездной – выполняем ШАГИ с 22 по 24.

ШАГ 19.

Сравниваем продажную цену недвижимого имущества 2 категории, приобретенного по возмездной сделке, с его кадастровой оценкой по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю.

Если цена продажи составляет 70 и более процентов указанной кадастровой оценки – выполняем ШАГ 20. Если цена продажи менее 70 процентов кадастровой оценки – выполняем ШАГ 21.

ШАГ 20.

Недвижимость 2 категории была приобретена после 01.01.2016 по возмездной сделке и продается за цену, составляющую 70 и более процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если вы можете документально подтвердить, что цена продажи равна фактическим расходам на приобретение имущества, либо имущество продается дешевле, чем было приобретено, либо цена продажи не более 250 тысяч рублей и вы подаете заявление о предоставлении



Фотобанк «Лори»

имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи выше цены, за которую имущество приобреталось, и она превышает 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как цена продажи минус расходы на приобретение либо цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ШАГ 21.

Недвижимость 2 категории была приобретена после 01.01.2016 по возмездной сделке и продается за цену, составляющую менее 70 процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если вы можете документально подтвердить, что расходы на приобретение имущества равны либо больше суммы, составляющей 70 процентов вышеуказанной кадастровой оценки, либо 70 процентов кадастровой оценки составляют сумму, не превышающую 250 тысяч рублей, и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, выше расходов на приобретение имущества и превышает 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база по выбору налогоплательщика определяется как сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус расходы на приобретение, либо сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ШАГ 22.

Сравниваем продажную цену недвижимого имущества 2 категории, приобретенного после 01.01.2016 по безвозмездной сделке, с его кадастровой оценкой по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю.

Если цена продажи составляет 70 и более процентов указанной кадастровой оценки – выполняем ШАГ 23. Если цена продажи менее 70 процентов кадастровой оценки – выполняем ШАГ 24.

ШАГ 23.

Недвижимость 2 категории была приобретена после 01.01.2016 по безвозмездной сделке

и продается за цену, составляющую 70 и более процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если цена продажи не более 250 тысяч рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если цена продажи превышает 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база определяется как цена продажи минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ШАГ 24.

Недвижимость 2 категории была приобретена после 01.01.2016 по безвозмездной сделке и продается за цену, составляющую менее 70 процентов кадастровой оценки недвижимого имущества по состоянию на 1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости к покупателю:

а) налог не платится, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки,

не превышает 250 тысяч рублей и вы подаете заявление о предоставлении имущественного налогового вычета (его максимальный размер – 250 тысяч рублей);

б) необходимо уплатить налог, если сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, превышает 250 тысяч рублей, при этом налогооблагаемая база определяется как сумма, составляющая 70 процентов кадастровой оценки, минус налоговый имущественный вычет в размере 250 тысяч рублей.

ВАЖНЫЕ ПРИМЕЧАНИЯ:

Когда возникает право собственности?

В случае приобретения недвижимости по двусторонней сделке (купля-продажа, дарение, рента, участие в долевом строительстве и т. д.) – с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

В случае приобретения в порядке наследования – со дня смерти наследодателя (возникновение права собственности не зависит ни от времени получения свидетельства о праве на наследство, ни от момента государственной регистрации права собственности).

В случае приобретения имущества в результате выплаты паевого взноса в кооперативе – с момента такой выплаты.



Фотобанк «Лори»

В случае, если имущество было сначала общим совместным имуществом супругов, а потом в результате раздела общего имущества поступило в собственность только одного из супругов – с момента поступления в общую совместную собственность (в момент раздела нет передачи новому собственнику, есть исключение одного из старых собственников).

По поводу момента возникновения права собственности в других случаях, связанных с заключением брачного договора, лучше дополнительно посоветоваться с нотариусом.

70 процентов кадастровой оценки легко исчисляются путем умножения оценки на коэффициент 0,7

А постоянно упоминаемое в Налоговом кодексе РФ «1 января того года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости», – это 1 января того года, в течение которого было зарегистрировано прекращение вашего права собственности на недвижимость на основании договора продажи.

Размер НДФЛ

Для граждан – налоговых резидентов РФ он составляет 13 процентов от налогооблагаемой базы. Размер НДФЛ для граждан, не являющихся налоговыми резидентами РФ, составляет 30 процентов налогооблагаемой базы. Разницу между первой и второй категориями граждан можно посмотреть в ст. 207 Налогового кодекса РФ.

Право на льготу и вычеты

Такие права имеют только налоговые резиденты РФ.

Не забудьте до начала мая года, следующего за годом получения дохода, подать в налоговую инспекцию налоговую декларацию

В декларацию нужно включить доход, полученный от продажи недвижимости, заявление о предоставлении льготы либо вычета, а также приложить необходимые документы. Автоматически вычеты не предоставляются!

Налоговая приятность

Покупатели жилой недвижимости один раз в жизни также смогут воспользоваться налоговым вычетом. Сумма, потраченная ими

на приобретение этого имущества, но не более 2 млн рублей, исключается из налогооблагаемой базы, в которую поступают все доходы покупателя (зарплата, доходы из бизнеса и т. д.).

Таким образом, максимальная сумма экономии на налоге может составить 260 000 рублей. А если недвижимость приобреталась с использованием кредитных средств, размер имущественного налогового вычета, предоставляемого покупателю, может быть еще больше.

ДАРЕНИЕ

У дарителя дохода нет, поэтому НДФЛ он не платит.

Одаряемый, получивший в дар деньги либо любое иное имущество, за исключением недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей в хозяйственных обществах, паев, НДФЛ не платит, независимо от суммы (оценки) подарка.

Если предметом дарения является недвижимое имущество, транспортные средства, акции, доли, паи, одаряемый обязан уплатить НДФЛ.

Исключение составляют случаи, когда даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом РФ (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами).

НАСЛЕДОВАНИЕ

1) Доходы в денежной и натуральной формах, получаемые от физических лиц в порядке наследования, НДФЛ не облагаются (в том числе и при наследовании недвижимости).

2) Исключение составляют следующие доходы:

а) вознаграждение, выплачиваемое наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства;

б) вознаграждение, выплачиваемое наследникам патентообладателей изобретений, полезных моделей, промышленных образцов. **П**



Анатолий Арбузов,
 нотариус Санкт-Петербурга, кандидат юридических наук

УВЕДОМЛЯЕМ О ЗАЛОГЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Некоторые специфические стороны оборота движимого имущества

Существует такая особая разновидность объектов гражданского оборота, как движимое имущество. Не надо путать его с квартирами, земельными участками и прочими вещами, прочно связанными с землей, а также с различными судами; те, называемые в праве недвижимостью, требуют соблюдения сложных процедур оформления сделок и регистрации прав, то есть – признания со стороны государства законности титула их владельцев. В отличие от них движимое имущество, с юридической точки зрения, представляет собой все остальное, что оказалось в хозяйственной деятельности человека: от журнала, который вы сейчас читаете, и персонального компьютера, на котором написана данная статья, до вилок, ножей, шкафов и прочих предметов домашней обстановки и обихода, автомобилей и иных свободно перемещаемых ценностей.

Продать, подарить, обменять такое движимое имущество несоизмеримо легче, чем распорядиться какой-нибудь квартирой. Короткое общение, десяток хрустящих купюр, получение товара – как правило, это все, что нужно для приобретения подобного имущества. При самом крайнем исходе от вас может дополнительно потребоваться уведомить государство о состоявшемся переходе прав на такую вещь: например, поставить автомобиль на регистрационный учет, указав в документах нового владельца, либо передать права на ценные бумаги с помощью специальной передаточной надписи (передаточного распоряжения).

Но даже в этом случае такие регистрационные действия носят лишь уведомительный (так называемый «нормативно-явочный») характер, призваны только еще раз закрепить ваши права на приобретенную ценность, объявить о новом владельце всему обществу.

Вместе с тем, легкость распоряжения таким имуществом несет в себе и свои естественные недостатки. Приобретая движимую вещь, вы можете обнаружить, что прежний владелец был недостаточно откровенен с вами относительно обстоятельств владения имуществом. В лучшем случае все проблемы ограничатся обнаружением каких-либо скрытых огрехов приобретенного имущества в виде царапин, сколов, иных разочарований, вызывающих лишь легкие вздохи и причитания вашей второй половинки (супруга, супруги) о невнимательности при покупке. В худшем – вы можете обнаружить через какое-то время, что нажитая непосильным трудом вещь уже давно является объектом пристального внимания со стороны судебных приставов или банков. Например, может стать, что при покупке автомобиля вы получаете в довесок целый ряд предшествующих и последующих залогов на него. И такая ситуация – не редкость. Дело в том, что в современных условиях бума потребительского кредитования ценные движимые вещи довольно часто покупаются с рассрочкой оплаты. Редкий покупатель готов выложить продавцу всю сумму за приобретаемый товар сразу. В этом случае на помощь

приходит банк, который дает займы деньги на покупку такой движимой вещи, например, автомобиля. А в качестве гарантии, что приобретенная, но еще не оплаченная ценность не сменит своего владельца до полного возврата кредита или в отношении нее не приключится иная напасть, такое имущество страхуется от различных рисков и на него устанавливается ограничение по распоряжению. Это ограничение называется залогом. В силу залога продажа и иные судьбоносные для вещи решения могут приниматься ее владельцем только с согласия залогодержателя-кредитора (как правило, банка), давшего займы денежные средства. Более того, при существенных нарушениях обязательств, исполнение которых гарантировано заложенной вещью, залогодержатель может продать такое имущество без согласия его собственника с соблюдением определенных процедур. Такая продажа называется в юридической науке «обращением взыскания на заложенное имущество». Вырученные от продажи деньги пойдут, в первую очередь, на погашение долга и процентов по нему. Оставшаяся сумма будет честно выдана нерадивому собственнику вещи, за вычетом, правда, судебных расходов, включая траты на судебную пошлину, «услуги» пристава, юристов, организаторов торгов по продаже имущества.

Несложно себе представить, что произойдет, если такое заложенное имущество будет приобретено ни о чем не подозревающим лицом. Как правило, вместо пользования имуществом покупателю придется пользоваться услугами адвоката и проводить время, постигая хитрые премудрости юридической науки, обивая пороги судебных учреждений. Самое обидное, что кредитор в такой ситуации имеет полное право получить возмещение, а найти продавца-должника, чтобы призвать его к ответу, порой оказывается затруднительным.

Новый порядок оформления залога движимого имущества и получения сведений о нем

К счастью, с некоторого времени государство позаботилось о том, как защитить от встречи с таким «проштрафившимся

продавцом» не только банки, но и нас с вами. Надо признать, что решение нашего законодателя оказалось очень элегантным с точки зрения экономии правовых средств. С 1 июля 2014 года согласно ст. 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации любой залог движимого имущества учитывается в специальном реестре уведомлений о залоге движимого имущества. О возникновении такого залога может сообщить в этот реестр кредитор-залогодержатель или должник-залогодатель посредством направления уведомления о залоге движимого имущества. Требования к содержанию уведомлений определяются Министерством юстиции Российской Федерации (Приказ указанного ведомства № 131 от 17.06.2014 года).

Как следует из названия уведомления, с момента поступления данных сведений в реестр уведомлений о залоге движимого имущества все третьи лица, т. е. мы с вами, считаемся уведомленными о наличии обременения соответствующего движимого имущества. Это влечет за собой серьезные юридические последствия. Дело в том, что только с момента поступления сведений о залоге в этот реестр залогодержатель вправе заявлять о правопритязаниях на такое имущество в своих отношениях с третьими лицами. Это означает, что если имущество, сведения о залоге которого отсутствуют в указанном выше реестре, было продано добросовестному (т. е. не знавшему о залоге) лицу, интересы такого приобретателя никак не пострадают, поскольку на имущество не может быть обращено взыскание. Переведем с юридического языка на русский: если человек взял кредит на покупку автомобиля, но по каким-то причинам ни он сам, ни давший ему кредит банк не внесли сведения о залоге автомобиля в указанный реестр, то при последующей продаже своего автомобиля, предположим, вам, банк будет не вправе обратиться взыскание на такой автомобиль. Иными словами, автомобиль в этом случае у вас не заберут. Естественно, отношения между должником и кредитором при этом не заканчиваются, а лишь обретают совершенно иную направленность, к счастью, никак не связанную с добросовестным покупателем. Вкратце можно отметить, что согласно ст. 346 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор в таком случае вправе потребовать

Фото: с сайта www.ceur.ru



от должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, а также взыскать все убытки.

Возникает естественный вопрос – как проверить наличие или отсутствие залога имущества? Для этих целей Федеральной нотариальной палатой организован удобный и совершенно бесплатный интернет-ресурс. С помощью любого устройства, имеющего доступ к интернету, можно зайти на сайт reestr-zalogov.ru и ознакомиться со всей информацией о залогах того или иного имущества. Сведения о залоге в указанный выше реестр вносят нотариусы посредством регистрации уведомлений о залоге движимого имущества, которые им передают залогодатели или залогодержатели в бумажном виде на приеме либо направляют в электронном виде через указанный выше сайт.

Нотариус, получив такое уведомление, устанавливает личность обратившегося к нему лица, а также полномочия представителя, если с уведомлением к нему обратился представитель залогодателя или залогодержателя. Уведомление в электронной форме должно быть подписано электронной цифровой подписью, т. е., проще говоря, зашифровано специальным образом, позволяющим установить автора (источник) такого кода (подписи). Более подробно о некоторых аспектах подписания документов электронно-цифровой подписью изложено в предыдущих выпусках нашего журнала. Здесь лишь отметим, что нотариус, получив уведомление о залоге движимого имущества через портал Федеральной нотариальной палаты (т. е. в электронном виде), проверяет такую электронную подпись и ее принадлежность

заявителю, указанному в уведомлении. Данное действие по проверке подписи и ее принадлежности заявителю согласно действующему законодательству приравнивается к установлению личности обратившегося лица. Далее, данные уведомления незамедлительно оказываются в базе реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Таким образом, участие нотариуса в обработке сведений о залогах таких объектов является важнейшей гарантией того, что вся информация о залоге максимально быстро окажется в этом реестре и будет доступна для нашего с вами обозрения. А, как известно, «кто предупрежден, тот вооружен». Такие сведения без труда помогут вам избежать совершения опасной для вашего кошелька покупки.

Важно понимать, что регистрация уведомлений о залоге движимого имущества не является признанием законности (достоверности) внесенных сведений. Дело в том, что реестр уведомлений о залоге движимого имущества по сути представляет собой большую публичную доску, на которой каждый желающий может написать необходимые сведения о залоге. Этот подписант также несет и всю ответственность за внесенную запись. Нотариус лишь обеспечивает правильность заполнения данных сведений в реестре на основании представленного к его обозрению уведомления. Поэтому, если вы обнаружили в данном реестре сведения о залоге в отношении принадлежащего вам имущества, вам следует обжаловать в суде действия такого заявителя (как правило, залогодержателя). Залогодержатель, внесший такую запись, при этом должен будет доказать обоснованность внесенной в реестр записи. Указанный порядок доказывания гарантирует, что владельцу имущества не придется «докапываться» до истины, выбираясь из «ямы» записанных залогов, – все доводы должен представить залогодержатель.

Ограничения при внесении сведений о залоге движимого имущества

Вместе с тем, нельзя объять необъятное. Вот и учет залогов движимого имущества в изложенной выше форме имеет свои естественные ограничения. Давайте кратко изучим их:

1. Во-первых, залог некоторых видов движимого имущества требует иного способа фиксации. Например, учет определенных видов ценных бумаг осуществляется совершенно по другим правилам. В частности, такие регистрационные действия в отношении акций осуществляют специальные юридические лица (регистраторы), имеющие соответствующие лицензии и квалификацию. При этом данные сведения не поступают в реестр залогов движимого имущества. Аналогичным образом операции с долями в другой разновидности хозяйственных обществ, именуемых обществами с ограниченной ответственностью, проходят жесткий и пристрастный контроль со стороны нотариусов и налоговых служб и регистрируются в Едином государственном реестре юридических лиц. Наконец, залог прав по договору банковского счета оформляется самим банком, в котором открыт такой счет. Он же контролирует и соблюдение всех операций по залоговому счету. В то же время никто не мешает вам сообщить в реестр уведомлений о залоге движимого имущества информацию о залоге прав на облигации.

2. Во-вторых, любой залог устанавливается в отношении конкретного имущества, т. е., говоря юридическим языком, – индивидуально-определенной вещи. Поэтому, если вы, например, внесли в реестр сведения о залоге ювелирного украшения в форме яйца, не уточнив при этом индивидуальные признаки этой ценности, ограничившись лишь описанием его формы, никто не подумает, что речь идет о каком-нибудь ювелирном изделии работы Карла Фаберже. Максимум – возникнет подозрение, что вы страстный любитель яичницы. Следовательно, в уведомлении о залоге необходимо максимально полно раскрыть сведения о заложенном объекте, отразить все его отличия. Внесение номеров, марки, года изготовления, данных о производителе и прочих классифицирующих признаков при этом приветствуется. В отношении транспортных средств необходимо указать также идентификационный номер автомобиля (при наличии). В противном случае все заинтересованные лица не увидят ваших притязаний на такое имущество.

3. Наконец, если внести сведения о залоге может залогодержатель или залогодатель, то менять эти сведения или исключать их из реестра залогов движимого имущества допустимо только залогодержателю. Залогодатель может исключить такие сведения из реестра лишь по решению суда. Добавим также, что при изменении сведений о залоге залогодержатель должен сообщить об этом посредством уведомления в указанном выше порядке в течение трех рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать об изменении залога. Правда, к сожалению, правовые последствия несоблюдения таких сроков в законе не разъяснены.

Заключительные положения

Как указывалось, информацию о залоге можно увидеть на сайте по электронному адресу: reestr-zalogov.ru. Однако, если вы хотите получить документальное подтверждение наличия залога, следует обратиться к нотариусу. В зависимости от того, кто обратился, нотариус выдает краткую либо полную выписку из реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Полную выписку из указанного реестра способен получить только залогодатель или залогодержатель. Это объясняется необходимостью защиты персональных данных обратившихся лиц. Краткую информацию может запросить любой желающий. Добавим также, что выписки, как и уведомления о залоге, могут формироваться в электронном либо в бумажном виде в зависимости от ваших предпочтений.

В заключение отметим, что сервис по регистрации уведомлений о залоге движимого имущества и получения выписок из реестра уведомлений о залоге движимого имущества является платным. Кроме того, нотариус взимает в соответствии с действующим законодательством также плату за услуги правового и технического характера в случае представления уведомления в бумажном виде или изготовления выписки в отношении залога на бумажном носителе. Данная плата различается по региону, в котором совершается нотариальное действие.

Вот таким нехитрым образом электронные технологии защищают права граждан в ходе оборота движимого имущества. **■**



Иван Соколов,
помощник нотариуса Санкт-Петербурга

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ или упрощенный порядок оформления недвижимости

Многие слышали понятие «дачная амнистия», многие уже успели воспользоваться ею, а некоторые еще только планируют. Так что же такое «дачная амнистия», каков срок ее действия и какие преимущества она дает?

Дачной амнистией принято называть совокупность законодательных норм, устанавливающих упрощенный порядок оформления прав на земельные участки и расположенные на них строения, предоставленные гражданам до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, то есть до 29 октября 2001 года. Упрощенная процедура оформления прав на земельные участки и постройки действует с момента вступления в силу Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Отдельно стоит заметить, что действующий порядок направлен исключительно на упрощение процедуры оформления прав для граждан, но не предоставляет возможности оформить права в соответствии с требованиями действующего законодательства при отсутствии документов и отсутствии законных оснований для использования земельного участка. При таких обстоятельствах процедура оформления может значительно усложниться. В некоторых случаях для решения вопроса потребуется обращение в суд, а в отдельных ситуациях «узаконить» свои права не получится.

Оформление прав на земельные участки

Упрощенный порядок оформления прав на недвижимое имущество распространяется на земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненно наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования до введения в действие Земельного кодекса РФ для следующих целей:

- для садоводства,
- для огородничества,
- для личного подсобного хозяйства,
- для индивидуального гаражного или жилищного строительства,
- для дачного хозяйства.

Вместе с тем, в случае если в правоустанавливающем документе не указан вид права, на котором участок предоставлен гражданину, это не станет препятствием в регистрации права собственности, т. к. при отсутствии вида права или невозможности его определить земельный участок считается предоставленным на праве собственности. Рассмотрим более подробно порядок действий и документы, необходимые для оформления права собственности. В орган регистрации прав, помимо документа, удостоверяющего личность заявителя, и соответствующего заявления, нужно предоставить один из следующих документов:

- акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления;
- акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок;
- выписка из похозяйственной книги о праве гражданина на земельный участок;
- иной документ о праве гражданина на земельный участок.

Очень часто у садоводов возникает вопрос: достаточно ли в качестве правоустанавливающего документа предоставить только членскую книжку садовода. Членская книжка является документом, подтверждающим лишь членство в дачном кооперативе или садоводческом товариществе. Для регистрации права собственности на садовый или дачный земельный участок

нужен документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка. Если такое решение не принималось, то зарегистрировать право собственности в упрощенном порядке не получится. В такой ситуации садоводу придется пройти полноценную более длительную и затратную процедуру по оформлению земельного участка в собственность.

Документы для проведения регистрации могут быть представлены непосредственно в отдел Росреестра (в случае осуществления приема граждан) или Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

За государственную регистрацию права собственности на земельный участок взимается государственная пошлина в размере 350 рублей.

Оформление прав на строения

Вкратце рассмотрим порядок и необходимые документы для регистрации прав на строения. По общему правилу, при регистрации права собственности на садовый или жилой дом, гараж необходимо предоставление правоустанавливающего документа на земельный участок. Однако, если право собственности на земельный участок, на котором располагается постройка, уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), предоставление такого документа не потребуется.

На сегодняшний день процедура учета и регистрации прав на садовые или дачные дома, другие хозяйственные постройки на садовых участках претерпела изменения (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ получение разрешения на строительство для указанных выше объектов не требуется). Ранее для регистрации права необходимо было предоставление

заполненной декларации. Теперь для проведения кадастрового учета и регистрации права необходимо подготовить технический план объекта, в состав которого включается декларация, содержащая характеристики объекта. Сведения для заполнения декларации предоставляются самим правообладателем. Подготовкой технических планов занимаются кадастровые инженеры.

Другим важным вопросом является оформление жилых домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства. Здесь также для проведения кадастрового учета и регистрации потребуется технический план. Но есть существенное отличие. Для подготовки техплана необходимо разрешение на строительство и проектная документация. В случае отсутствия проекта он может быть заменен декларацией.

За государственную регистрацию права собственности на постройку оплачивается государственная пошлина в том же размере, что и для земельных участков, – 350 рублей.

В заключение несколько слов о сроках действия упрощенного порядка оформления прав. Действующая на сегодня процедура, касающаяся земельных участков, а также построек, для возведения которых не требуется получение разрешения на строительство, не имеет какого-либо предельного срока действия. Иная картина складывается с жилыми домами. Срок, в течение которого удастся зарегистрировать свои права в упрощенном порядке (на основании технического плана, содержащего проектную документацию или декларацию и разрешение на строительство), заканчивается 1 марта 2018 года. Сегодня самое подходящее время для тех, кто не успел оформить свои жилые дома. **■**



Фотобанк «Лори»



Елена Маркина,
нотариус Санкт-Петербурга

Нотариусы России и Узбекистана ПОДЕЛИЛИСЬ ОПЫТОМ

В течение I–XI веков существовали тысячи больших и малых дорог, пересекающих Азиатский континент и ведущих на Запад. По ним следовали караваны, и каждый из них был заполнен экзотической одеждой, восточными товарами и пряностями. На пути следования росли большие и малые города, караван-сарай.

Были созданы многочисленные центры национальных ремесел, художественные школы, медресе, замки, мавзолеи. Торговцы, миссионеры и паломники путешествовали, привнося новые религии, обычаи, товары (стекло, фарфор, мыло, порох) и самое интересное – различную культуру. Великий шелковый путь на протяжении многих веков соединял страны такими мирными актами, как торговля, обмен культурными и духовными ценностями, что является уникальным для всего человечества.

Великий шелковый путь проходил через 32 больших и малых города Центральной Азии. Жемчужинами Великого шелкового пути являются Ташкент, Самарканд, Бухара, Хива и города Ферганской долины.

Великий шелковый путь, некогда связывавший Европу с Азией, способствовал развитию и процветанию Центральной Азии, и в частности Узбекистана, его городов – Самарканда, Бухары, Хивы и Шаша (современный Ташкент), сохранивших до наших дней неповторимый колорит восточных городов с их площадями, караван-сараями и средневековыми памятниками исламской архитектуры, последние-то и создали всемирную известность этим городам Узбекистана.

В настоящее время в правоохранительной сфере Республики Узбекистан важную

роль играет нотариат, который призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц, на него возложено удостоверение бесспорных фактов, свидетельствование документов, выполнение иных действий, направленных на юридическое подтверждение и предупреждение возможного нарушения в будущем.

От работы нотариальных органов зависит правовая чистота осуществляемых сделок, их соответствие действующим законам. Особенно возросла их значимость в условиях развития рыночных отношений, связанных с оформлением и регистрацией договоров, наличием различных форм собственности.

В связи с этим возрастает интерес российских нотариусов к Республике Узбекистан в целом и особенно к нотариату.

С 25 октября по 3 ноября 2017 года состоялась поездка делегации нотариусов из Российской Федерации в Республику Узбекистан. В состав российской делегации вошли нотариусы из многих регионов России, но подавляющее большинство нотариусов представляло Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

В ходе поездки проводились встречи, круглые столы по нотариату, семинары с нотариусами и представителями Управления юстиции Республики Узбекистан.

В ходе поездки посетили: 1-ю городскую государственную нотариальную контрольную палату города Самарканда, где прошла деловая встреча с опытными и заслуженными нотариусами республики.

В ходе деловых встреч состоялось знакомство с нотариальным делопроизводством Узбекистана, законодательством, обсуждалось развитие частного нотариата в

этой стране: согласно Указу Президента Республики Узбекистан «О мерах по коренному реформированию института нотариата в Республике Узбекистан» нотариальные конторы с 1 января 2018 года станут частными.

Республике Узбекистан предстоит учреждение Нотариальной палаты, основанной на членстве всех нотариусов. Эта необходимость обсуждается в рамках вышеупомянутого Указа.

Среди основных направлений реформирования института нотариата в стране определены создание «эффективной, прозрачной системы лицензирования нотариальной деятельности» и введение порядка периодической аттестации нотариусов.

Намечено расширить применение исполнительных надписей нотариусов о взыскании денежных сумм и истребовании имущества от должника, преимущественно за счет сокращения практики вынесения судебных приказов по бесспорным требованиям, что должно значительно снизить нагрузку на судебную систему.

Негосударственная палата будет осуществлять координацию деятельности нотариусов и защищать их права и интересы, в том числе в отношениях с органами государственной власти и управления, а также в суде.

Проектом указа предлагается отменить с 1 июля 2018 года на всей территории Узбекистана требования о предоставлении справок в бумажном виде об отсутствии задолженности за электрическую энергию, природный газ, услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения при нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом. Обмен необходимыми данными будет производиться исключительно с применением межведомственного электронного взаимодействия либо путем получения письменного согласия приобретающей стороны о покрытии задолженности за коммунальные услуги.

Коллеги интересовались опытом российских нотариусов, имеющих 25-летний опыт частного нотариата. В рамках передачи опыта обсуждалось правовое положение и деятельность нотариальных палат субъектов Российской Федерации, комиссий по этике, комиссий по социальному обеспечению.

Российские нотариусы во время поездки в Республику Узбекистан узнали много нового, познакомились с культурой, традициями, природой данного государства. Получили уникальный опыт и удовольствие от общения с коллегами. **□**



Фото: Ольга Дыкина



Елена Кравцова,
помощник нотариуса Санкт-Петербурга

Вопреки завещанию

о праве на обязательную долю в наследстве

Иногда возникает желание написать завещание. И это совсем не обязательно связано с ожиданием печальных обстоятельств, которые вообще вряд ли являются предметом наших ожиданий. В большинстве случаев это один из способов проявить заботу о близких и заранее распорядиться имуществом, распределив его между будущими наследниками. Но законодатель не отдает решение этого вопроса полностью на усмотрение завещателя и защищает отдельные категории граждан, устанавливая, что они вправе получить обязательную долю в наследстве, независимо от содержания завещания.

Законом определен круг лиц, которые всегда имеют право получить свою долю (обязательную долю) в наследстве, независимо от содержания завещания. К ним относятся:

1. Несовершеннолетние дети наследодателя;
2. Его нетрудоспособные дети, супруг и родители;
3. Нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, являющиеся его наследниками по закону (любой очереди), – если они не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении;
4. Нетрудоспособные иждивенцы наследодателя вне зависимости от родственных отношений – если они не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении и проживали совместно с ним.

При этом к категории нетрудоспособных относятся граждане, которые на день открытия наследства:

- достигли возраста, дающего право на установление трудовой пенсии по старости;
- либо признаны в установленном порядке инвалидами I, II или III группы.

Какой размер доли в наследстве смогут получить указанные лица?

1. В случае, если завещание было составлено после 1 марта 2002 года – указанные лица наследуют не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону.

2. В случае, если завещание было составлено до 1 марта 2002 года – указанные лица наследуют не менее двух третей доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону.

Для определения стоимости обязательной доли, которая должна быть выплачена наследнику, первоначально необходимо определить общую стоимость всего имущества, принадлежавшего наследодателю.

Затем определяется круг наследников, призываемых к наследованию по закону в случае, если бы не было завещания, и вычисляется стоимость причитающейся каждому из них доли в наследстве (стоимость всего имущества делится на количество наследников).

Затем полученную стоимость необходимо умножить на соответствующую дробь ($1/2$ либо $2/3$).

Для вычисления стоимости обязательной доли (далее «X») можно воспользоваться следующей формулой:

$$X = \frac{S}{N} \cdot a,$$

где S – стоимость всего принадлежавшего наследодателю имущества,
N – количество наследников по закону,
a = $2/3$ (если завещание было составлено до 1 марта 2002 года) либо $1/2$ (если завещание было составлено после этой даты).

Необходимо учитывать, что законом на сегодняшний день установлено одно исключение: суд может, с учетом имущественного положения наследников, имеющих право на обязательную долю, уменьшить ее размер или отказать в ее присуждении, если осуществление указанного права повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию имущество, которым наследник, имеющий право на обязательную долю, при жизни наследодателя не пользовался, а наследник по завещанию пользовался для проживания (жилой дом, квартира, иное жилое помещение, дача и тому подобное) или использовал в качестве основного источника получения средств к существованию (орудия труда, творческая мастерская и тому подобное).

Какое имущество из состава наследства смогут получить указанные лица?

Право на обязательную долю в наследстве удовлетворяется:

В первую очередь – из оставшейся незавещанной части наследственного имущества.

Во вторую очередь, если незавещанного имущества будет недостаточно, – из завещанной части имущества.

Например, на момент смерти Александру принадлежало две квартиры. Александр

составил завещание в отношении только одной из квартир, которую он завещал Дмитрию. Наследником Александра, имеющим право на обязательную долю, является Евгений. В такой ситуации в собственность Евгения поступит в первую очередь незавещанная квартира (либо доля квартиры, если стоимость квартиры больше стоимости обязательной доли и имеются другие наследники по закону). Если же стоимость полученной Евгением квартиры окажется меньше, чем стоимость причитающейся ему обязательной доли в наследстве, то в его собственность поступит также доля завещанной квартиры, соразмерная стоимости обязательной доли (за вычетом стоимости первой квартиры).

При этом необходимо учитывать, что в обязательную долю засчитывается все, что наследник, имеющий право на такую долю, получает из наследства по какому-либо основанию.

И в случае, если наследник, имеющий право на обязательную долю, получит по другому основанию часть имущества наследодателя, стоимость которого равна или больше стоимости обязательной доли, то указанный наследник не будет иметь права на получение дополнительного имущества.

Например, на момент смерти Вячеславу принадлежала квартира и денежные средства, внесенные во вклад в банке. Вячеслав



составил завещание только в отношении квартиры, которую он завещал Полине. Наследником Вячеслава по закону является его единственный сын Дмитрий (который достиг пенсионного возраста и также является наследником, имеющим право на обязательную долю). В собственность Дмитрия как наследника по закону поступят денежные средства, внесенные во вклад. Если указанных денежных средств будет достаточно для удовлетворения права Дмитрия на обязательную долю (размер средств будет больше или равен стоимости обязательной доли), то как наследник, имеющий право на обязательную долю, Дмитрий не получит дополнительного имущества. Если же нет, то в его собственность поступит также доля завещанной квартиры, соразмерная стоимости обязательной доли (за вычетом стоимости полученных им по закону денежных средств).

Могут ли указанные лица отказаться от осуществления своего права на обязательную долю в наследстве?

Наследник, имеющий право на обязательную долю в наследстве, вправе по своему усмотрению осуществить свое право на обязательную долю либо отказаться от его осуществления.

Наследник, не потребовавший выделения обязательной доли в наследстве, не лишается права наследовать по закону в качестве наследника соответствующей очереди.

Однако в случае осуществления права на обязательную долю наследник не может отказаться от наследования по закону незавещанной части имущества.

Предвидятся ли изменения в законодательстве в части права на обязательную долю в наследстве с 1 января 2018 года?

Нет, на сегодняшний день таких изменений не предвидится. Однако с 1 сентября 2018 года вступают в силу изменения, внесенные в Гражданский кодекс РФ, которые коснутся и наследственного права, в том числе в части, связанной с правом на обязательную долю в наследстве.

Указанные изменения связаны с тем, что в российской правовой действительности появится новый вид некоммерческих организаций – наследственные фонды. Такие фонды будут создаваться во исполнение завещания гражданина и на основе его имущества и будут осуществлять деятельность по управлению этим имуществом в соответствии с условиями управления фондами. Условия управления наследственными фондами должны будут включать в себя в том числе положения о передаче их имущества определенным третьим лицам (выгодоприобретателям фондов) или отдельным категориям лиц.

Одновременно с появлением наследственных фондов, в положения Гражданского кодекса Российской Федерации о праве на обязательную долю в наследстве вносятся изменения, и появляется случай утраты права на обязательную долю в наследстве: наследник, имеющий право на обязательную долю, утрачивает свое право, если он является выгодоприобретателем наследственного фонда.

При этом указанный наследник вправе в течение срока, установленного для принятия наследства, заявить об отказе от всех прав выгодоприобретателя наследственного фонда, и в таком случае он будет иметь право на обязательную долю в наследстве.

Однако в случае такого отказа суд может уменьшить размер обязательной доли этого наследника, если стоимость имущества, причитающегося ему в результате наследования, существенно превышает размер средств, необходимых на содержание гражданина с учетом его разумных потребностей и имеющихся у него на дату открытия наследства обязательств перед третьими лицами, а также средней величины расходов и уровня его жизни до смерти наследодателя.

Таким образом, российское законодательство уделяет особое внимание защите отдельных, социально не защищенных, категорий граждан, которые имеют право вне зависимости от содержания завещания получить обязательную долю в наследстве. Эти нормы закона необходимо учитывать как при составлении завещания, так и при оформлении прав на наследство. **П**

Вы спрашивали, мы отвечаем



В редакцию журнала регулярно обращаются граждане с просьбой проконсультировать их по тому или иному вопросу, связанному с совершением нотариальных действий. В этом номере мы публикуем подборку консультаций по наиболее распространенным жизненным ситуациям, возникающим у наших читателей.

Людмила: *Подскажите, пожалуйста, опираясь на какие нормативные документы, нотариус может определить психическое состояние обратившегося к нему гражданина? Должен ли нотариус поинтересоваться у него, состоит ли он на учете в психоневрологическом диспансере, если тот пришел к нотариусу оформить заявление (предлагается воспользоваться преимущественным правом покупки при продаже своей доли согласно ст. 250 ГК РФ)? Обязана ли дочь, имеющая специальное образование (клиническая психология), которая оформляет у этого же нотариуса такое же заявление, предупредить нотариуса о том, что ее мать лечится в психоневрологическом диспансере?*

– В силу статей 42 и 43 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус при совершении нотариального действия устанавливает личность обратившегося к нему лица, а при удостоверении сделок осуществляет проверку дееспособности граждан, обратившихся за совершением нотариального действия. Установление личности и проверка дееспособности осуществляется на основании представленных гражданином документов, устанавливающих личность лица.

Поскольку нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред, то перед совершением нотариального действия нотариус в личной беседе с обратившимся лицом устанавливает волю такого лица. Иными словами, нотариус выясняет, что именно желает сделать гражданин, какой документ оформить. Если в процессе беседы у нотариуса возникнут сомнения в способности гражданина четко выразить свою волю, а

также в способности воспринимать получаемую от нотариуса информацию, то нотариус вправе отказать в совершении нотариального действия. Законодательством предусмотрено, что гражданин вследствие психического расстройства может быть признан недееспособным либо ограниченно дееспособным по решению суда. Однако нотариус зачастую не имеет об этом сведений и только путем личной беседы, личных наблюдений может это установить.

Что касается обязанности дочери предупреждать нотариуса о том, что ее мать лечится в психоневрологическом диспансере, особенно с учетом наличия у нее специальных познаний, то в силу статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений (в данном случае и дочь, и мать) должны действовать добросовестно. А потому сокрытие и дочь, и матерью информации о том, что мать состоит на учете в ПНД, может быть рассмотрено как недобросовестное поведение.

Вадим: *Как мне стало известно, с 2018 года при отсутствии межевания будет запрещен переход права собственности на земельный участок. Распространяется ли это правило на участки, полученные в порядке наследования по закону и по завещанию?*

– В соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 года № 2236-р О плане мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» планируется исключение с 1 января 2018 года из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый

государственный реестр недвижимости в отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельных участков.

Вместе с тем, каких-либо изменений законодательства в данном направлении пока не было внесено.

Валентина: *Мы планируем продать квартиру в Санкт-Петербурге, в которой три доли. Можно ли оформить сделку купли-продажи в простой письменной форме и заверить договор у нотариуса? Ведь мы продаем полностью квартиру, а не одну долю.*

– Со 2 июня 2016 года договоры по отчуждению долей в праве общей собственности, даже если продается весь объект, подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Поэтому в вашей ситуации заключение договора в простой письменной форме будет противоречить закону.

Олеся: *У нас назначена сделка в офисе банка Санкт-Петербурга по оформлению кредитного договора на покупку жилья на вторичном рынке в Ленинградской области. Обязательно ли договор купли-продажи заверять у областного нотариуса или можно заверить его у нотариуса Санкт-Петербурга?*

– Да, в соответствии со статьей 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Применительно к вашей ситуации это означает следующее: поскольку объект недвижимости расположен в Ленинградской области, то договор купли-продажи может быть удостоверен любым нотариусом субъекта Российской Федерации – Ленинградской области, независимо от расположения объекта недвижимости (даже если объект находится во Всеволожском районе, он может быть удостоверен нотариусом города Гатчина, например).

Поскольку Санкт-Петербург – это уже другой субъект Российской Федерации, то

удостоверить сделку по отчуждению объекта недвижимости, расположенного в Ленинградской области, нотариус Санкт-Петербурга не вправе.

Елена: *Бабушка моего мужа хочет сделать дарственную на правнука, которому всего два года. Возможен ли такой вариант оформления?*

– В силу статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Данный принцип называется «свобода договора», а потому бабушка вправе подарить свое имущество любому лицу, какому только пожелает.

Марина: *Я владею 3/4 доли трехкомнатной квартиры. 1/4 доля принадлежит несовершеннолетнему внуку. Хочу продать свои три четверти родителям внука с привлечением материнского капитала (3 года исполнилось сестричке). Есть разрешение Органа опеки о преимущественном праве покупки на внука. Однако нотариус отказалась оформить сделку, говорит, что могут признать «притворной». Но если я покупаю у них однокомнатную квартиру и буду жить в ней, а они всей семьей будут жить и владеть трехкомнатной, где здесь притворство?*

– На первый взгляд ваша ситуация действительно напоминает один из вариантов так называемого «обналичивания» материнского капитала, то есть получения денежных средств из Федерального бюджета не вполне законным путем: путем заключения «притворной» сделки между родственниками на доли в принадлежащей всем членам семьи квартиры, когда в действительности речи о каких-либо взаиморасчетах не идет.

Напомню, что материнский (семейный) капитал направлен на осуществление дополнительных мер государственной поддержки, в частности, обеспечение возможности улучшения жилищных условий семей, имеющих детей, в целях создания условий, обеспечивающих этим семьям достойную жизнь, а не на получение данных денежных средств в свободное пользование.

В вашем случае ввиду того, что продажа принадлежащих вам долей в праве собственности на квартиру осуществляется в связи с приобретением вами другой квартиры, можно говорить о надлежащем исполнении Федерального закона № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и, соответственно, можно было бы рассмотреть вопрос о нотариальном удостоверении таких договоров.

Алексей: *В нашей семье умер дед, дома завещаний не нашли, неизвестно, было ли оно вообще. На сайте Федеральной нотариальной палаты в разделе реестра составленных завещаний (поиск наследника) ввел фамилию, имя, отчество деда, в ответ указано: «О совпадений». Что это значит? Завещания нет или информация появится, когда нотариус будет осведомлен о смерти? Каким образом можно узнать, есть завещание или нет?*

– В соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате с 1 июля 2014 года вступила в действие Единая информационная система (ЕИС) нотариата, которая, помимо прочего, содержит в себе реестр завещаний. Теперь нотариус после удостоверения завещания незамедлительно обязан внести сведения о данном факте в ЕИС нотариата. Данная информация появляется в системе сразу и не зависит от сообщения нотариусу о факте смерти завещателя, однако сообщить данную информацию нотариус вправе лишь в случае смерти завещателя.

В случае смерти завещателя потенциальный наследник может обратиться к любому нотариусу на территории Российской Федерации для осуществления розыска завещания. Для этого необходимо предъявить нотариусу оригинал свидетельства о смерти наследодателя и паспорт предполагаемого наследника. Без предъявления свидетельства о смерти данная информация предоставлена быть не может.

Вместе с тем обращаю ваше внимание на то, что данный розыск окажется положительным, если завещание составлено на территории России после 1 июля 2014 года.

При этом в Санкт-Петербурге данный порядок существовал и до 1 июля 2014 года, поэтому если завещание было составлено до

этой даты в Санкт-Петербурге, то с большой долей вероятности оно будет найдено системой.

Алексей: *Хочу подарить жене автомобиль. Нужно ли нотариальное оформление договора дарения или закон допускает простую письменную форму договора?*

– В отношении сделок с транспортными средствами закон не устанавливает обязательную нотариальную форму. Таким образом, по общему правилу, любая сделка с автомобилем (дарение, купля-продажа, залог и пр.) по выбору сторон может быть заключена как в простой письменной, так и в нотариальной форме.

Однако случай, послуживший основанием для вопроса, осложняется тем, что стороны сделки состоят между собой в зарегистрированном браке. Здесь необходимо, прежде всего, выяснить, какой режим собственности действует в отношении автомобиля.

Если автомобиль был приобретен мужем в браке на безвозмездном основании (например, дарение, наследование) или до брака, то он является личной собственностью мужа. В этом случае муж может подарить его супруге, заключив сделку в любой письменной форме.

Если же автомобиль приобретен мужем в браке на возмездном основании (например, по договору купли-продажи), то этот автомобиль считается совместно нажитым имуществом супругов и принадлежит им на праве общей совместной собственности. То есть в этом случае жена уже является собственником этого автомобиля, несмотря на то, что зарегистрирован автомобиль на имя мужа. В такой ситуации договор дарения заключен быть не может, так как иначе получится, что муж дарит жене ее же имущество. Если супруги хотят, чтобы автомобиль поступил в личную собственность жены, то им надо заключить брачный договор, в соответствии с которым в отношении автомобиля будет прекращен режим общей совместной собственности супругов и установлен режим раздельной собственности жены. Брачный договор, в соответствии с пунктом 2 статьи 41 Семейного кодекса РФ, подлежит обязательному нотариальному удостоверению. **■**

Ответы на вопросы подготовили нотариусы Санкт-Петербурга Мария Терехова и Анна Таволжанская

**Андрей Ерёмченко,**

кандидат исторических наук, Ростов-на-Дону

НОТАРИАТ города на Неве

и основные вехи советской цивилизации (1946–1993 гг.)

После войны: неизбежность нотариата

За годы Великой Отечественной войны по объективным причинам в Ленинграде, как и в стране в целом, существенно снизилось качество управления нотариатом и качество его организации. Послевоенное время требовало максимальной оперативности и построения всей нотариальной системы образцово, деловито, культурно и четко, а самое главное – идеологически правильно.

Инициатором борьбы за эффективность нотариата стал Ленгорисполком. Исполком Ленгорсовета еще в начале 1946 года провел тщательную проверку нотариальной деятельности в городе. При этом в ходе работы специальной комиссии выяснились нелицеприятные факты. В частности, при ежедневном обращении в нотариальные конторы Ленинграда до 2 000 человек, условия, в которых работали конторы, не обеспечивали возможности «культурного обслуживания» населения. Так, по данным проверяющих, ленинградские конторы не были обеспечены стульями и посетители вынуждены были ожидать очереди стоя, в грязных помещениях, которые требовали ремонта. Представители органов контроля также сетовали, что на весну 1946 года некоторые нотариальные конторы Ленинграда не имели вывесок, указателей, телефонов, радио, часов, бланков и бумаги.¹

Однако основной проблемой являлась не обеспеченность нотариальных контор пригодными помещениями. В качестве примера Ленгорисполком приводил нотариальную контору Петроградского района, в

18-метровом помещении которой работали сразу восемь сотрудников.²

Предложения комиссии нашли свое отражение в следующих обязательных к исполнению «рекомендациях»:

«А) немедленно организовать работу в нотариальных конторах по приемке к засвидетельствованию документов с перепиской копий, для этого до 15 июня сего года обеспечить нотариальные конторы потребным количеством необходимых бланков, бумагой и т. п.

Б) повысить требовательность к работникам нотариальных контор в части трудовой дисциплины;

В) в срок до 1 июня сего года обеспечить все нотариальные конторы соответствующими вывесками;

Г) перевести нотариальные конторы в прежние помещения: Петроградского района на ул. Скороходова, д. 13, Октябрьского района на ул. Дзержинского, д. 33;

Д) пополнить нотариальные конторы необходимым оборудованием (стулья, установить телефоны и т. п.);

Е) расширить сеть нотариальных контор в Ленинграде за счет открытия нотариальных контор дополнительно в Володарском и Фрунзенском районах, а также организовать нотариальные конторы в городах Колпино и Петродворце»³.

Указанные выше действия Ленгорисполкома являлись последовательными и укладывались в общий контекст постепенного повышения внимания государства к деятельности нотариальных учреждений в это время,

² Там же.

³ Там же.

¹ ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 25. Д. 110. Л. 39–40.

тем более (а может, именно поэтому) что в 1946 году практически восстановился довоенный объем обращений в нотариальные конторы страны. Отметим и то, что нотариат приносил государству немалый доход.⁴

Повышение внимания государства к деятельности нотариальных контор на общем фоне нормативного регулирования послевоенной деятельности правоохранительных органов наиболее рельефно выразилось в разработке и утверждении Постановлением Совета министров РСФСР от 31 декабря 1947 г. № 980 Положения о государственном нотариате РСФСР. Это был значительный шаг на пути дальнейшей профессионализации отечественного нотариата.

В поисках помещений

В начале 50-х состояние органов отечественного нотариата даже после принятия вышеназванного Положения и первых лет его реализации оставляло желать лучшего. Хотя общая тенденция к упорядочиванию нотариальной деятельности в стране после войны уже явно просматривалась. Особую остроту продолжала иметь проблема необеспеченности нотариальных контор надлежащими помещениями.⁵

Складывалась ситуация, при которой, с одной стороны, все более ощущалась потребность у населения в нотариальных услугах, а следовательно, и в расширении сети нотариальных контор. В связи с чем, например, в Ленинграде в 1950 году была организована 11-я по счету Государственная нотариальная контора, которая располагалась по ул. Салтыкова-Щедрина, д. 27, а в 1951 году была

⁴ В 1945 г. нотариусы в СССР совершили 6 565 000 нотариальных действий, в 1947 г. – более 10 000 000 (больше, чем до войны). На первом месте оставалось засвидетельствование копий (65%), далее – совершение исполнительных надписей на документах (10%) и т. д. Нотариат приносил государству значительные суммы: 61,3 млн руб. в 1944 г. и 150 млн руб. в 1947 г. При этом на нужды нотариата расходовалось 18–25% от этой суммы. Количество нотариальных действий в 1947 г. выросло по отношению к 1944 г. в 2 раза. См.: Кодинцев А.Я., Ралько В.В. Советское государство и нотариат 1920–1950 гг. М., 2008. С. 53.

⁵ В послевоенном Ленинграде проблема пригодных для деятельности помещений была злободневной. Например, на совещании у заместителя председателя исполкома Ленгорсовета депутатов трудящихся тов. П.Г. Лазутина от 2 марта 1946 года при рассмотрении вопроса по уплотнению учреждений было поддержано авторитетное и распространенное мнение А.А. Кузнецова о том, чтобы городским комитетом ВКП(б) организовывались специальные комиссии в каждом районе, которым бы предоставлялось право «уплотнять учреждения в соответствии с установленными нормами и принимать меры к изъятию излишков площади». См. ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 25. Д. 17. Л. 1.

Е.П. Толкачева. Свидетельство об окончании Лен. курсов переподготовки юристов

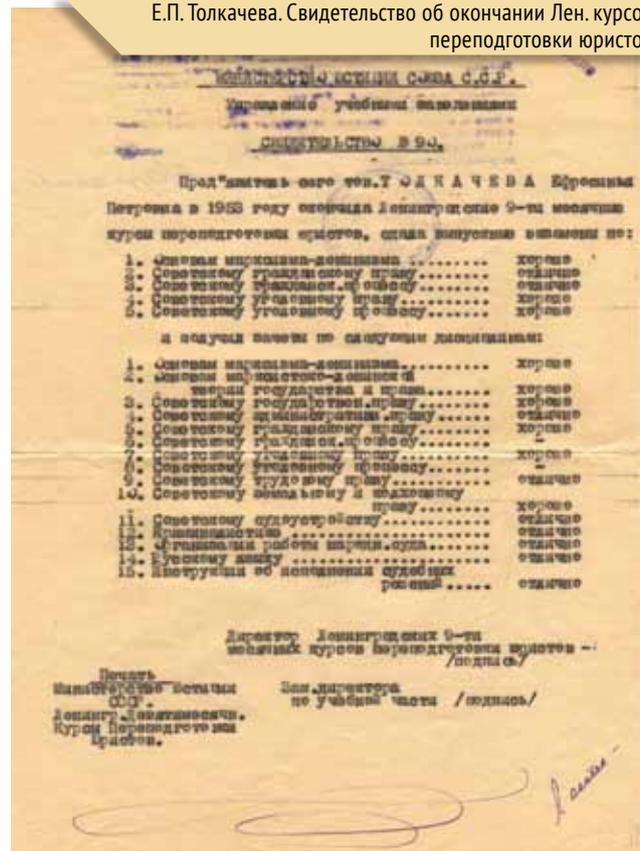


Фото: из архива НП СПб

создана 12-я ГНК г. Ленинграда, которая находилась по адресу: пр. К. Маркса, д. 105б.

С другой стороны, приемлемых для нотариальной деятельности помещений не имелось даже у функционировавших в 40-е годы нотариальных контор. Поэтому вновь открытые конторы в Сталинском, Фрунзенском и Московском районах Ленинграда первоначально размещались в помещениях народных судов и занимали свидетельские комнаты, недостаточные для нотариальной работы.⁶ В этой связи 18 августа 1950 года было принято специальное распоряжение Ленгорисполкома № 410.48 «Об обеспечении помещениями нотариальных контор». Однако данное распоряжение так и осталось на бумаге.⁷

Кроме того, Леноблсовет выступил с ходатайством перед министром юстиции РСФСР тов. Беляевым о выделении в 1950 году для нотариальных контор Ленобласти средств для приобретения мебели и обеспечения пишущими машинками в сумме 50 тыс. рублей.⁸

Неудовлетворительная ситуация с вопросом о пригодных помещениях в силу специфики нотариальной деятельности не могла не отразиться на организации приема граждан,

⁶ ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 25. Д. 2136. Л. 345.

⁷ Там же.

⁸ Там же. Л. 36–37.

на соблюдении требований о хранении архива, на выполнении условий для обеспечения тайны совершения нотариальных действий, на процессе рекрутизации сотрудников нотариальных контор.

«По дороге ликвидаций»

В середине 50-х «жертвой» масштабных процессов по переустройству административного аппарата стало Министерство юстиции СССР. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 31 мая 1956 года «Об упразднении Министерства юстиции СССР», подписанный председателем Президиума Верховного Совета СССР К. Ворошиловым был лаконичен и содержал следующее:

«...В целях устранения излишней централизации в руководстве работой судебных учреждений и органов юстиции союзных республик и усиления роли союзных республик в этом деле Президиум Верховного Совета СССР постановляет:

1. Упразднить Министерство юстиции СССР, возложив его функции в отношении руководства работой судебных учреждений и органов юстиции союзных республик на Министерство юстиции союзных республик.

2. Разрешение вопросов, связанных с деятельностью специальных судов, возложить на Верховный Суд СССР».

Таким образом был сделан шаг навстречу неопределенности в ведомственном подчинении органов нотариата, что неизбежно влекло ослабление управления ими, а значит, и слабый контроль или его отсутствие.

Неопределенность эта продолжалась сравнительно недолго. Свое завершение (нельзя сказать, что логичное) она получила в 1963 году, когда очередными упраздненными государственными структурами стали республиканские министерства (в том числе Минюст РСФСР), а нотариат был передан в ведение краевых и областных судов, под руководством которых органы нотариата осуществляли свои функции до начала 70-х годов XX века.

При этом суть и форма реализации полномочий нотариальных контор в 60-е–70-е годы практически не изменились (принципы, компетенция, процедуры и пр.). Лейтмотив нотариальной деятельности четко усматривался из иерархии задач: они неизменно ориентировали нотариусов на укрепление социалистической законности и предупреждение правонарушений. В то же время заметно ухудшалась ситуация в вопросах кадрового обеспечения нотариальных контор. Молодые специалисты стали приходить в конторы все реже.

Из интервью автора с Надеждой Моисеевной Романенко от 17 июня 2016 года: «У нас в городе тогда (в 1967 году) было 10 нотариальных контор, не считая первой. В пригородных конторах, как правило, было по одному нотариусу, а в городских конторах по два нотариуса... В основном в нотариате работали участники войны... Государство о ветеранах войны заботилось и предоставляло льготы при поступлении на юридический факультет... Молодежи было очень мало...».



Н.М. Романенко (слева), Л.А. Русакова (в центре), И.П. Березняк (справа)

«На страже социалистической законности»

В августе 1970 года последовал указ Президиума Верховного Совета СССР «Об образовании союзно-республиканского Министерства юстиции СССР». Руководителем министерства был назначен Владимир Иванович Теребилов, который возглавлял ведомство 14 лет, с 1970 по 1984 год (1984–1989 гг. – председатель Верховного Суда СССР).

Позже были воссозданы министерства юстиции союзных республик и иные территориальные органы юстиции. После продолжительного периода ведомственного невнимания к состоянию нотариальных контор весной 1972 года Комиссией социалистической законности и общественного порядка Ленгорисполкома во главе с тов. П.П. Пустынцевым было инициировано рассмотрение вопроса о нотариальном обслуживании населения Ленинграда. Предварительное изучение членами этой комиссии состояния нотариальных контор и работы нотариусов показало, что действующими в Ленинграде 15 госнотконторами (четыре из которых являлись межрайонными) проводилась большая работа по обслуживанию населения, обеспечению законных интересов граждан, пресечению попыток отдельных из них действовать в обход закона. В 1971 году нотариальными конторами было совершено 543 000 нотариальных действий. В доход местного бюджета было взыскано 335 000 рублей госпошлины.⁹

Вместе с тем комиссией был выявлен ряд упущений. В частности было указано, что из-за недостатка помещений прием граждан велся по устаревшему методу (через окошки) и не обеспечивалась полная тайна нотариальных действий.

Из интервью автора с Людмилой Александровной Русаковой от 22 июня 2016 года: «В августе 1973 года я пришла в 9-ю ГНК Ленинграда сначала секретарем, а потом консультантом. Старшим нотариусом конторы тогда работала Нина Андреевна Федулова. Контора располагалась по адресу Загородный пр., дом 14...

Еще там в приемной было 4 окошечка. По такому принципу, как у нас сейчас МФЦ созданы. Правда, у нас были окошечки без стекла. Нам подавали документы: копии, доверенности. Тогда мало было договоров. А наследственные

⁹ ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 46. Д. 23. Л. 81.

М.И. Сазонова, фото начала 1990-х

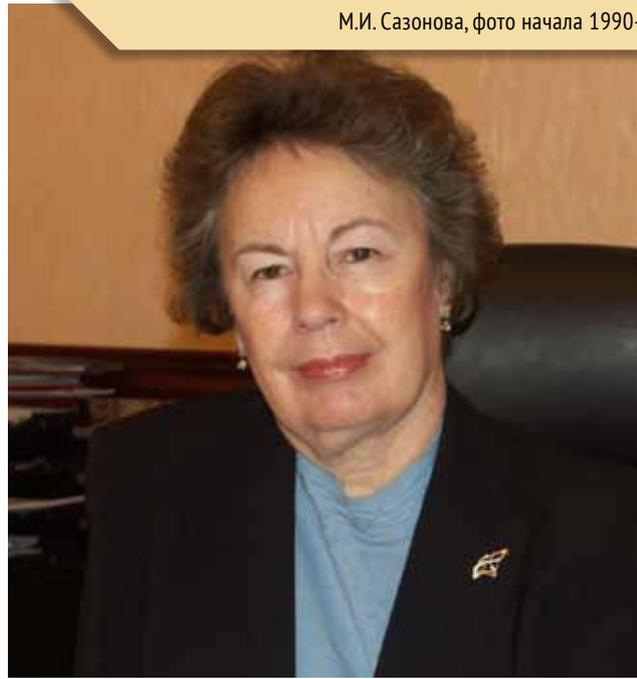


Фото: из архива НП СПб

дела все оформлялись в 1-й ГНК г. Ленинграда и двух пригородных конторах: в Петродворце и Пушкине».

Значение органов государственного нотариата повысили первый в истории государства Закон СССР «О государственном нотариате», принятый 19 июля 1973 года, и Закон РСФСР «О государственном нотариате» от 2 августа 1974 года. В них, по сути, был представлен обобщенный опыт известного правового регулирования нотариальной деятельности в СССР, основанный на рассмотренных выше правовых принципах. С учетом этого обстоятельства, а также господства советской идеологии, непродуманной кадровой политики, невысокого статуса нотариусов, слабой материально-технической базы нотариальных контор (можно даже сказать, ее отсутствия), о какой-либо возможности поступательного развития органов нотариата во второй половине 1970-х говорить не приходится.

В течение советского периода нотариусы превратились в государственных чиновников, их функции были рассеяны среди представителей других государственных органов, а нотариат стал обычным, заштатным, бюрократическим государственным органом, который финансировался по остаточному принципу.

Из интервью автора с президентом ФНП М.И. Сазоновой от 2 марта 2012 года: «...Я, работая в Управлении юстиции Ленинграда, знала, что нотариат финансируется по

остаточному принципу, что в нотариальных конторах нищенство и убогость, необходимо проводить ремонт, а средств нет... Постоянная неукомплектованность... Люди вставали в очередь с 5 часов утра и стояли до вечера, иногда не попав к нотариусу! Потому что никто не хотел работать: платили зарплату по тем временам мизерную, и нотариусы предпочитали лучше забеременеть и уйти в декрет (у нашего нотариата женское лицо), лучше заболеть, лучше придумать еще какую-то уважительную причину. Все, что угодно...».

Однако какая бы роль нотариату в советский период не отводилась, важно иметь в виду, что благодаря государственным нотариусам нотариат был сохранен и «воспитан» целую плеяду ответственных, добросовестных, преданных ему работников, научившихся отстаивать свои профессиональные интересы и оказавшихся способными придать институту новый импульс, звучание и смысл.

В полной мере вышеизложенное относится к подавляющему большинству государственных нотариусов г. Ленинграда, работавших в нотариальных конторах в 50-е–80-е годы. Но среди всей плеяды государственных нотариусов, пожалуй, стоит также отдать должное и тем, кто находился в авангарде развития органов нотариата в течение всего советского периода, возглавляя 1-ю Ленинградскую государственную контору. Именно ее деятельность являлась ориентиром для остальных. В разные периоды 1-ю ГНК Ленинграда возглавляли следующие старшие нотариусы: Петр Тимофеевич Дрожжин, Иван Андреевич Рыхлов, Анна Георгиевна Николаевская, Ефросинья Петровна Толкачева, Петр Федорович Михайлов. В заключительный период существования государственного нотариата в стране 1-й Ленинградской ГНК (с 1980 по 1993 годы) руководила старший нотариус Людмила Александровна Русакова.

Весь советский период 1-я Ленинградская государственная нотариальная контора являлась центром городского нотариата. К числу известных в городе советских нотариусов – профессионалов, с которыми связана ее деятельность в этот период, можно отнести Наталью Борисовну Чистякову, Трудю Алексеевну Ташлыкову, Галину Александровну Юрову, Татьяну Исааковну Блоштейн,

Евгению Александровну Чаплинскую, Эмилию Семеновну Рудакову, Раису Ибрагимовну Вергасову.¹⁰

Нотариат как услуга

25 сентября 1985 года Коммунистическая партия и Правительство СССР отважились «оживить» производство и сферу услуг в стране принятием Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР № 915 «О комплексной программе развития производства товаров народного потребления и сферы услуг на 1986–2000 годы». Программа предусматривала создание и развитие системы видов платных услуг для населения, в том числе услуг нотариальных контор.

Однако необходимым условием реализации любых «программных установок» являются люди, квалифицированные специалисты, а дефицит таких (в первую очередь нотариусов) в государственных нотариальных конторах этого времени продолжал оставаться острейшим.

Из интервью автора с вице-президентом Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Светланой Вадимовной Бирюковой от 22 июня 2016 года: *«Даже обучаясь на последнем курсе юридического факультета Ленинградского государственного университета, в 1986 году я о нотариате меньше всего думала. В то время туда мало кто хотел идти. Студенты в основном думали о судах, прокуратуре...».*

Важнейшей мерой на фоне других попыток приспособить нотариальную деятельность к новым условиям выглядело принятие Постановления Совета министров СССР от 5 августа 1988 года № 972 «О мерах по коренной перестройке сферы платных услуг». Оно поставило знак тождества между «нотариатом» и «услугой» и этим стимулировало процессы осознания нотариусами значимой роли нотариата в динамично изменявшемся обществе и государстве. Прямым следствием стал перевод ряда государственных нотариальных контор на частичный хозрасчет.

В Ленинграде к перспективам хозрасчета в определенной степени подготовились после принятия Исполкомом Ленсовета решения от 17 октября 1988 года № 824 «О мерах

¹⁰ Санкт-Петербургский нотариат на рубеже веков. СПб, 2004. С. 29.

по обеспечению перестройки деятельности судов, органов и учреждений юстиции Ленинграда по правовому обслуживанию населения». В том числе во исполнение этого нормативного акта 9 февраля 1990 года появилось решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов № 80 «О переводе государственных нотариальных контор на частичный хозрасчет и самофинансирование».¹¹

Оно, в частности, предусматривало: перевод государственных нотариальных контор города Ленинграда с 1 марта 1990 года на частичный хозрасчет и самофинансирование; обязанность Управления юстиции по проведению до 25 февраля 1990 года всей необходимой организационной подготовки по переводу государственных нотариальных контор на частичный хозрасчет и самофинансирование; предписание Ленинградскому областному управлению Жилсоцбанка СССР открыть государственным нотариальным конторам расчетные счета; предписание Ленинградскому областному управлению Внешэкономбанка СССР открыть расчетный счет Первой государственной нотариальной конторе.

Опыт проведения хозрасчетного эксперимента на рубеже 90-х годов XX века в нотариальных конторах ряда регионов страны, в том числе в Ленинграде, полностью подтвердил потенциальную доходность контор и, таким образом, возможную экономическую самостоятельность нотариусов в будущем. Кроме того, он привлек в нотариат новых людей.

Опыт хозрасчета также наглядно демонстрировал и еще одно обстоятельство: организационно-правовое устройство государственного нотариата исчерпало весь свой потенциал, оно явно не соответствовало социально-экономическим реалиям рыночного общества и не могло в необходимой мере удовлетворять его потребности.

«Связанные одной целью»

В начале 1990-х годов и, прежде всего, благодаря переходу нотариата на частичный хозрасчет, постепенно стала уходить в прошлое

и еще одна черта государственного нотариата – разобщенность нотариусов. В советское время нотариусы могли собираться вместе на партийных, профсоюзных или комсомольских собраниях (которые, как правило, были посвящены совсем другим вопросам) и одном ежегодном совещании. Но в условиях формирующегося гражданского оборота значительно усилилась потребность в профессиональном общении. И уже в апреле 1991 года в Сочи была создана Ассоциация нотариусов России. Ленинградские нотариусы также поддержали создание Ассоциации. Как и во многих регионах страны в городе был создан свой Совет нотариусов. Возглавила его старший нотариус 1-й Ленинградской ГНК Людмила Александровна Русакова.

В вопросе изучения зарубежного опыта и развития корпоративных начал важным событием для петербургских нотариусов стала поездка в Федеративную республику Германию для прохождения стажировки у нотариусов Гамбурга в марте 1993 года.

Из интервью автора с нотариусом Санкт-Петербурга Ириной Павловной Березняк от 22 июня 2016 года: «...Из Гамбурга мы совершили поездку в Шверин, который еще недавно относился к Восточной Германии. Там на свежем примере мы увидели, как происходил переход от государственного нотариата. Нотариусы Шверина нам рассказали, как за одну ночь перешли на другое законодательство, как стали работодателями, как организовали страхование своей деятельности, рассказали об опыте деятельности конторы в таких условиях и пр. Они по-человечески поделились, и с какими трудностями при этом столкнулись.

Это был переломный момент поездки. Из Шверина мы возвращались воодушевленные, уверенные в том, что все у нас получится...».

Благодаря началу развития корпоративных отношений, изучению прошлого отечественного и современного зарубежного опыта, были поставлены, озвучены, услышаны и нотариусами, и обществом, и государством многие вопросы и, прежде всего, вопросы существенного изменения законодательной основы организации нотариальной деятельности, что и произошло после принятия 11 февраля 1993 года Верховным Советом Российской Федерации Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. **■**

¹¹ Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 09.02.1990 № 80 «О переводе государственных нотариальных контор на частичный хозрасчет и самофинансирование» // Правовая Россия. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lawru.info/dok/1990/02/09/n1124646.htm> (дата обращения 10.01.2016).



Анна Никифорова,
журналист Москвы

Александр Пушкин В ИЗОБРАЗИТЕЛЬНОМ ИСКУССТВЕ

*Суровую зимой я более доволен,
Люблю ее снега; в присутствии луны
Как легкий бег саней с подругой быстр и волен,
Когда под сободем, согрета и свежа,
Она вам руку жмет, пылая и дрожа!*

*Как весело, обув железом острым ноги,
Скользить по зеркалу стоячих, ровных рек!
А зимних праздников блестящие тревоги?..¹*

Как не вспомнить с приходом зимы об Александре Сергеевиче Пушкине, любившем ее и трагически погибшем 27 января (8 февраля) 1837 года на дуэли с Дантесом, который «заманил его на снег и там, между черных безлистных деревьев, убил»². Знакомство Марины Цветаевой с Пушкиным начинается с картины Алексея Наумова 1884 года «Дуэль Пушкина с Дантесом», где на фоне зыбкого снежного пейзажа секунданты поддерживают смертельно раненного поэта. «Нас этим выстрелом всех в живот ранили», – напишет о смерти поэта в очерке «Мой Пушкин» в 1937 году Цветаева.

О гении, который «умер в полном развитии своих сил и бесспорно унес с собою в гроб некоторую великую тайну», в речи, произнесенной 8 (20) июня 1880 года на заседании Общества любителей российской словесности, Ф.М. Достоевский, цитируя Н.В. Гоголя, скажет: «Пушкин есть явление чрезвычайное и, может быть, единственное явление русского духа», – сказал Гоголь. Прибавлю от себя: и пророческое. Да, в появлении его заключается для всех нас, русских, нечто бесспорно пророческое. Пушкин как раз приходит в самом начале правильного самосознания нашего, едва лишь начавшегося и зародившегося в

обществе нашем после целого столетия с петровской реформы, и появление его сильно способствует освещению темной дороги нашей новым направляющим светом. В этом-то смысле Пушкин есть пророчество и указание».

За десять лет до роковой дуэли в 1827 году один из лучших мастеров портретной живописи, русский художник, получивший признание в Европе, Орест Кипренский написал «Портрет Пушкина» по заказу Антона Дельвига. Перед нами предстает романтический герой, отрешенный от мира и погруженный в свои мысли. Через плечо поэта перекинут шотландский плащ, усиливающий романтическое звучание портрета. «Лучший портрет сына моего есть тот, который написан Кипренским и гравирован Уткиным», – сказал уже после смерти поэта отец Пушкина Сергей Львович. Портретное сходство отмечали и современники поэта: «...видев его хоть раз живого, вы тотчас признаете его пронизательные глаза и рот, которому недостает только беспрестанного вздрагивания...»³.

Пушкин высоко оценил портрет Кипренского и ответил стихами художнику:

*«Любимец моды легкокрылой,
Хоть не британец, не француз,
Ты вновь создал, волшебник милый,
Меня, питомца чистых муз, –
И я смеюся над могилой,
Ушел навек от смертных уз.
Себя как в зеркале я вижу,
Но это зеркало мне льстит.
Оно гласит, что не унижу
Пристрастия важных аонид.
Так Риму, Дрездену, Парижу
Известен впрямь мой будет вид»⁴.*

¹ Пушкин А.С. Осень (отрывок). // Собр. соч. в 6 т. Т. 1. М., 1969. С. 371.

² Цветаева М. Мой Пушкин. М., 1981.

³ Никитенко А.В. Записки и дневник. В 3 томах. Т. 1. М., 2005.

⁴ Пушкин А.С. Кипренскому. // Собр. соч. в 6 т. Т. 1. М., 1969. С. 268.

А после ранней смерти Дельвига, потрясшей поэта, он приобрел свой портрет у его вдовы.

В 1827 году в девятом номере журнала «Московский телеграф» его владелец Николай Алексеевич Полевой писал: «Русский живописец Тропинин недавно окончил портрет Пушкина. Пушкин изображен en trois quart (в три четверти. – Прим. ред.), в халате, сидящий подле столика. Сходство портрета с подлинником поразительно, хотя нам кажется, что художник не мог совершенно схватить быстроты взгляда и живого выражения лица поэта. Впрочем, физиономия Пушкина столь определенная, выразительная, что всякий живописец может схватить ее, вместе с тем и так изменчива, зыбка, что трудно предположить, чтобы один портрет Пушкина мог дать о ней истинное понятие. Действительно, гений пламенный, оживляется при каждом новом впечатлении, должен изменять выражение лица своего, которое составляет душу лица... Не от того ли замечают такое несходство в лучших портретах Байрона, хотя все они имеют нечто общее, выражающее подлинник?...»⁵

Близкий друг Пушкина С.А. Соболевский просил художника изобразить поэта «в домашнем халате, растрепанного, с заветным перстнем на пальце»⁶. Широкие складки халата, из-под которого виднеется ворот белой рубахи, напоминают античные одеяния и придают торжественность портрету. По мнению критиков в портрете кисти Тропинина воплотилось состояние творческого вдохновения, внутренней собранности и человеческой теплоты.

На акварельном портрете Н.Н. Пушкиной конца 1831 – начала 1832 года работы Александра Брюллова Наталья Николаевна изображена в расцвете своей молодости и красоты. О любви к будущей супруге, словно предчувствуя гибель, писал А.С. Пушкин в письме матери своей невесты: «...Только привычка и продолжительная близость могут доставить мне привязанность вашей дочери; я могу надеяться со временем привязать ее к себе, но во мне нет ничего такого, что могло бы ей нравиться; если она согласится отдать мне свою руку, то я буду видеть в этом только свидетельство спокойного равнодушия ее сердца...

⁵ Цит. по: Модзалевский Б.Л. Портрет А.С. Пушкина работы В.А. Тропинина. Л., 1929.

⁶ Цит. по: там же.

Портрет Н.Н. Гончаровой, А. Брюллов



Фото: с сайта www.ardexpert.ru

Дуэль А.С. Пушкина с Дантесом, А. Наумов



Фото: с сайта www.dmdonskoy.ru

Не явится ли у нее сожаление? Не будет ли она смотреть на меня, как на человека, обманом захватившего ее? Не почувствует ли она отвращения ко мне? Бог свидетель, – я готов умереть ради нее, но умереть ради того, чтобы оставить ее блестящей вдовой, свободной хоть завтра же выбрать себе нового мужа...»⁷, – напишет А.С. Пушкин.

А в 1837 году прогремел роковой выстрел... После смерти поэта, оставившего множество долгов, взыскатели описали основную часть имущества Пушкиных. И только благодаря заключенному между Натальей Николаевной и А.С. Пушкиным брачному договору, вдова смогла вернуть ту часть имущества, которая принадлежала ей.

⁷ Цит. по: Литвинская Е.Е. Наталья Гончарова. Муза А.С. Пушкина. М., 2017.

Прощание А.С. Пушкина с морем, И. Айвазовский



Фото: с сайта www.aria-art.ru

К поэту в своих стихах обращались Анна Ахматова, Марина Цветаева, Иосиф Бродский... Стихи Цветаевой «Встреча с Пушкиным» переносят нас в жаркий Крым, который во время южной ссылки в 1820 году посетил поэт. О своем путешествии в Крым поэт писал: «Разноцветные горы сияли; плоские кровли хижин татарских издали казались ульями, прилепленными к горам; тополи, как зеленые колонны, стройно возвышались между ними; справа огромный Аю-Даг... И кругом это синее, чистое небо, и светлое море, и блеск, и воздух полуденный»⁸. Здесь близ Аю-Дага и происходит «встреча» Цветаевой с поэтом...

Реальная встреча Пушкина с Иваном Айвазовским состоялась в сентябре 1836 года, когда поэт с супругой заглянул на выставку Академии художеств, и ему представили девятнадцатилетнего юношу как одного из талантливейших академистов. Эта встреча произвела большое впечатление на молодого художника. «С тех пор и без того любимый мною поэт сделался предметом моих дум, вдохновения и длинных бесед и расспросов о нем»⁹, – вспоминал Айвазовский.

⁸ Цит. по: Брюсов В.Я. Пушкин в Крыму. М., 1973.

⁹ Цит. по: Кузьмин Н. Пленник моря. Встречи с Айвазовским. М., 2017.

Вдохновленный элегией Пушкина художник изобразил Феодосию на фоне закатного неба, какой ее увидел и описал поэт, когда в 1820 году отплывал в Гурзуф.

Почти полвека спустя после встречи с поэтом в 1880 году прославленный маринист создаст картину «А.С. Пушкин в Крыму у Гурзуфских скал», а в 1899 году – «А.С. Пушкин на вершине Ай-Петри при восходе солнца». «Эта картина, – писал Иван Айвазовский, – изображает восход солнца с вершины Ай-Петри, откуда Пушкин верхом на коне, с проводником татаринном, любителю восходом только что показавшегося на горизонте солнца. Пушкин снял шляпу, приветствуя величественный солнечный восход»¹⁰.

На полотне «Прощание Пушкина с морем», созданном в год пятидесятилетия гибели поэта, его романтический образ на пейзажном фоне Айвазовского воплотил Илья Репин. На картине А.С. Пушкин, сняв шляпу в знак прощания, стоит на скалистом берегу у кромки прибоя, в рокоте которого, кажется, звучит: «Прощай, свободная стихия, // В последний раз передо мной // Ты катишь волны голубые // И блещешь гордою красой»¹¹.

Первым автором, произведения которого по просьбе Госиздата проиллюстрировал Борис Кустодиев, был Александр Сергеевич Пушкин. В 1919 году были созданы серии иллюстраций к «Сказке о царе Салтане», «Сказке о золотом петушке» и «Дубровскому». Ранее в 1915 году художник, стремившийся изображать жизнь такой, какой он ее видит, создал акварель «А.С. Пушкин на набережной Невы». Пушкин с очень добрым, открытым лицом изображен в ярком, синем карике (шинели с сотнями воротничков) и цилиндре на набережной заснеженной Невы.

Но, возможно, достовернее всех изобразил себя сам Александр Сергеевич на полях своих рукописей. Среди многочисленных профилей, рисованных им, часто встречаются автопортреты. Они экспрессивны и в большинстве случаев окрашены ироническим отношением поэта, которому лицеисты дали прозвище – «француз», по-вольтеровски – «смесь обезьяны с тигром»¹², к своей внешности. **■**

¹⁰ Цит. по: там же.

¹¹ Пушкин А.С. К морю. // Собр. соч. в 6 т. Т. 1. М., 1969. С. 200.

¹² А.С. Пушкин в воспоминаниях современников. М., 1974. Т. 1. С. 69.



СОВЕТЫ
НОТАРИУСА

КАК КУПИТЬ АВТОМОБИЛЬ, НЕ ЗАЛОЖЕННЫЙ В БАНКЕ



**ПРОВЕРЬТЕ VIN-НОМЕР МАШИНЫ В ИНТЕРНЕТЕ
ЧЕРЕЗ РЕЕСТР УВЕДОМЛЕНИЙ О ЗАЛОГЕ ДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА ФЕДЕРАЛЬНОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ**

www.reestr-zalogov.ru



VIN



Если на момент приобретения в Реестре отсутствовали сведения о залоге автомобиля в банке, то по закону покупатель освобождается от долговых обязательств

ШАГ 1



20

**ПОЛУЧИТЕ У НОТАРИУСА ЗАВЕРЕННУЮ
ВЫПИСКУ ИЗ РЕЕСТРА НА КОНКРЕТНУЮ ДАТУ**



**И ВРЕМЯ О ТОМ, ЧТО ВАШ БУДУЩИЙ АВТОМО-
БИЛЬ НЕ НАХОДИТСЯ В ЗАЛОГЕ**



ЗАВЕРЕНО



Выписка из реестра, заверенная нотариусом, будет решающим доказательством в суде, если купленный Вами автомобиль окажется в залоге у банка, который не успел или забыл внести сведения о залоге в Реестр

ШАГ 2



ОФОРМИТЕ ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ



СОВЕРШИТЕ СДЕЛКУ

ШАГ 3



**ЗАРЕГИСТРИРУЙТЕ АВТОМОБИЛЬ
НА СВОЕ ИМЯ В ГИБДД В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ**



Нотариальная палата Санкт-Петербурга – это некоммерческая организация, представляющая собой профессиональное объединение, которое основано на обязательном членстве нотариусов, занимающихся частной практикой, и организующая работу на принципах самоуправления в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Санкт-Петербурга и своим Уставом.



**Президент Нотариальной палаты
Санкт-Петербурга – П.В. Герасименко**

Адрес: 191024, Санкт-Петербург, Конная ул., д. 13
Для писем: 191167, Санкт-Петербург, а/я 145
Телефон: (812) 271-50-95
Факс: (812) 271-66-77
Сайт www.npspb.ru