

# ПЕТЕРБУРГСКИЙ НОТАРИУС



№4 (48) Декабрь 2025 года

Журнал выпускается  
Нотариальной палатой Санкт-Петербурга



**ОФИЦИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ  
НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

СКАНИРУЙТЕ QR-КОД, ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ И СЛЕДИТЕ  
ЗА НАШИМИ ПУБЛИКАЦИЯМИ



**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-го  
Международного конгресса Латинского  
Нотариата в Мексике в 1965 году



## СОДЕРЖАНИЕ

Гарант безопасности, или Почему на конференции нотариусов был аншлаг?	2
<b>Мария Терехова</b> Стереотипам — стоп! Вся правда о работе нотариуса	5
<b>Юлия Наутова</b> Новые жилищные гарантии	8
<b>Иван Соколов</b> Нотариус — не формальность, а иммунитет. Как защитить сделку с недвижимостью?	12
Вы спрашивали, мы отвечаем	16
<b>Анна Таволжанская</b> Обзор основных изменений законодательства об обществах с ограниченной ответственностью за 2025 год	18
<b>Николай Захаров</b> Роль нотариуса в семейном бизнесе	22
<b>Елена Карпова</b> Мгновенная передача доверенности (доверенность.sig)	25
<b>Анатолий Арбузов</b> Электронные подписи: преимущества, безопасность и перспективы	27
<b>Виктория Чванова</b> Руку приложил или засвидетельствовал?	32
Толковый словарь нотариуса	35

Периодическое печатное издание  
журнал «Петербургский нотариус»  
**Учредитель, издатель:**  
Нотариальная палата Санкт-Петербурга  
**Адрес редакции, адрес издателя:**  
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13  
**Тел.:** +7 (812) 400-25-27  
**E-mail:** peterburgskiy.notarius@inbox.ru  
**Почтовый адрес:**  
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13  
**Заместитель главного редактора:**  
А.В. Таволжанская

**РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ**  
**Член правления Федеральной**  
**нотариальной палаты:** М.В. Терехова  
**Нотариусы:** А.В. Арбузов, С.В. Бирюкова,  
Н.В. Захаров, Е.В. Карпова, И.Д. Соколов,  
А.В. Таволжанская

**Заведующая организационно-методиче-**  
**ским сектором НП СПб:** М.В. Белякова  
**Заведующая сектором контроля за испол-**  
**нением нотариусами профессиональных**  
**обязанностей НП СПб:** Е.В. Шляпина  
**Пресс-секретарь НП СПб:** О.А. Цейтлин  
**Дизайн и верстка:** К.С. Мшагский,  
В.А. Шувалов, С.В. Шаханова  
**Журнал зарегистрирован** Управлением  
Федеральной службы по надзору в сфере  
связи, информационных технологий и мас-  
совых 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 №** ДБ-000119/2  
**Тираж:** 4 000 экз. Журнал выходит четыре  
раза в год (один раз в квартал)  
**Распространяется бесплатно**

**Отпечатано** в типографии ООО  
«Типографский комплекс "Девиз"»,  
190020, Санкт-Петербург, вн. тер. г. МО  
Екатерингофский, наб. Обводного канала,  
138, корп. 1, литера В, пом. 4-Н-6-часть,  
ком. 311-часть. Тел.: +7 (812) 335-18-30  
**Номер подписан в печать:** 03.12.2025  
**Дата выхода:** №4 (48) 10.12.2025

Полная или частичная перепечатка матери-  
алов без письменного разрешения авторов  
статей или редакции преследуется по закону

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

**В номере использованы фотографии:**  
Freepik.com, armmypicca, hectorcmplu,  
lyuden, pressfoto, rawpixel.com,  
katemangostar



# Гарант безопасности,

ИЛИ ПОЧЕМУ НА КОНФЕРЕНЦИИ НОТАРИУСОВ БЫЛ АНШЛАГ?

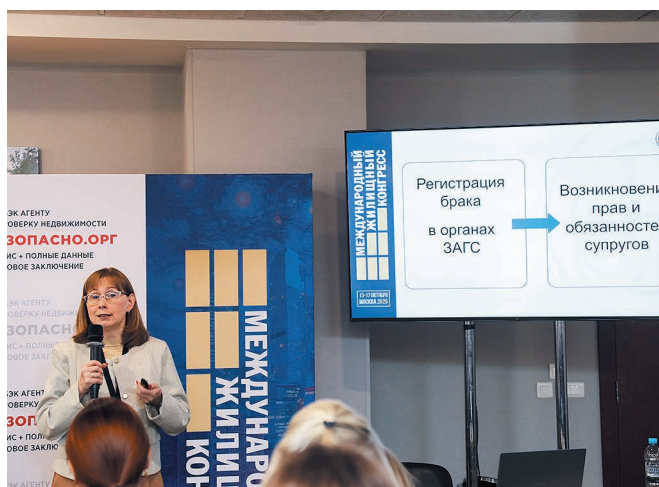
**В** последнее время стало появляться всё больше историй о том, как добросовестные покупатели недвижимости лишаются жилья. Чуть раньше был бум с «невольными» дарителями своих «квадратов», а незадолго до этого хваталась за головы от рассказов о так называемых «рейдерских» захватах коммунальных квартир. И каждый раз, когда количество подобных происшествий начинало зашкаливать, государство вводило на этот вид сделок с недвижимостью обязательную нотариальную форму. Почему? Да всё потому, что именно нотариус на сегодняшний день является тем самым гарантом безопасности на рынке недвижимости, которому под силу предугадать, а стало быть и предотвратить большинство правонарушений.

Собственно, одним из ярких тому доказательств может служить аншлаг на конференции «Нотариат в сфере недвижимости: что важно знать агенту?», которую провели нотариусы Петербурга на Международном жилищном конгрессе в Москве. Среди слушателей были и те, кто старается не пропускать ни одного выступления специалистов из Северной столицы на жилконгрессах, они шли сразу с большим списком заранее подготовленных вопросов, и новички, которые, заглянув в аудиторию из интереса, оставались и начинали вызванивать и приглашать коллег из других залов. В итоге к концу конференции был уже переаншлаг.

Модераторы, вице-президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Иван Соколов и член Методического совета Нотариальной палаты Анна Таволжанская, открывая встречу, отметили, что, только когда профессиональные компетенции всех участников рынка четко определены и скоординированы, сделка проходит успешно и безопасно: риелтор — подбирает объект и договаривается о цене и условиях, нотариус — защищает права и законные интересы как продавца, так и покупателя.

За 2 часа конференции постарались рассмотреть все актуальные аспекты, касающиеся купли-продажи жилья.

И первым в списке стоял вопрос приобретения недвижимости на торгах — в России растет число граждан, признанных банкротами. Член методического совета Нотариальной палаты Санкт-Петербурга нотариус Елена Карпова дала алгоритм, как такую





сделку провести безопасно, и обратила внимание на то, какие риски могут подстергивать в этом случае покупателя, а это и наличие обременений, и претензии третьих лиц, и отсутствие правоустанавливающих документов, и нарушения преимущественного права. Конечно, это не полный список, но, как и каждая сделка купли-продажи, приобретение недвижимости на торгах обладает таким количеством нюансов, что лучше это дело доверить профессионалу, то есть нотариусу. И кстати, нежелание удостоверить сделку у нотариуса может стать той самой лакмусовой бумажкой, которая подскажет, что «здесь нечисто играют».

Очень часто, например, стараются избежать визита в нотариальную контору, когда хотят скрыть истинную сумму продажи недвижимости. О цене договора и о том, как ее сформировать, чтобы сделку не признали притворной, рассказала нотариус Мария Радомирова. Желание продавца уйти от налогов, уговорив покупателя указать в договоре меньшую сумму, может выйти боком обеим сторонам сделки. Для бывшего собственника это чревато утратой налоговых вычетов, штрафами и уголовной ответственностью, а для приобретателя — потерей этой недвижимости, если сделку в суде признают недействительной, и денег, которые не были указаны в договоре.

Судом может закончиться и сделка с долями в коммунальной квартире, если будут выявлены нарушения в уведомлении сособственников, у которых по закону есть преимущественное право покупки. Об этом риелторам напомнила нотариус Татьяна Выщепан. Да, теперь все сделки с долями должны быть нотариально удостоверены, но вот известить соседей по коммуналке о том, что есть желание продать свою комнату, ее собственник может не только через нотариуса, что, безусловно, надежнее, но и сам — заказным письмом или телеграммой. Однако вот вопрос: а куда их направлять? Ведь далеко не все живут там, где прописаны. Нотариус отметила, что лучше всего направлять уведомление по адресу регистрации или фактического проживания сособственника, в крайнем случае можно и по месту нахождения самой недвижимости. А что делать, если сособственник умер? И если все сособственники отказались от преимущественного права покупки, то сколько действует этот отказ?

После каждого выступления — в аудитории лес рук. Оно и понятно, практически во всех сделках есть свои подводные камни. Даже в такой, казалось бы, старой как мир, — оформление доверенностей на распоряжение недвижимостью, их тоже не счесть. Нотариус Елена Любавина рассказала, как правильно составить документ, какие в поручении должны быть указаны полномочия представителя и как их сформулировать, чтобы не было злоупотреблений.

Согласие супругов в сделках с недвижимостью, а точнее его отсутствие, тоже может стать камнем преткновения и довести до суда. Так, нотариус Анна





Таволжанская рекомендовала даже в случаях, когда закон не обязывает заручаться согласием, например при распоряжении общим имуществом супругов уже после развода, всё же его получить. А уж когда речь идет о распоряжении общей недвижимостью, приобретенной в браке за общие средства, при покупке, когда сделка требует нотариальной формы, а также при сделках, подлежащих госрегистрации (договор долевого участия или уступка прав требований по нему), — без согласия вообще не обойтись. Причем в случае госрегистрации согласие потребуется как от супруга продавца, так и от супруга покупателя.

И в завершение конференции расставили все точки над «i» в вопросе, как же лучше распорядиться тем, что приобретено за долгую жизнь: завещать, подарить или заключить договор ренты? Нотариус Надежда Степанова рассказала обо всех существенных отличиях между этими правовыми инструментами и разъяснила плюсы и минусы для каждого участника сделки.

#### **Ведь с одной стороны:**

- завещание безопасно для собственника (имущество остается в его владении);

- при дарении собственник полностью утрачивает контроль над подаренным имуществом;

- при заключении договора ренты можно получать деньги или содержание, но придется платить налог с полученного.

#### **А с другой стороны:**

- если вам завещано, то завещатель может и передумать или придется делиться с обязательными наследниками;

- если вам подарили имущество, то его забрать обратно не смогут, за редким исключением;

- если вы плательщик ренты, то стоит помнить, что при расторжении этого договора потраченные средства вам не вернутся.

Два часа конференции пролетели молниеносно. А вопросы продолжали и продолжали поступать... Ситуация не нова. Да и совет в этом случае один на все времена: если есть неясности и сомнения — приходите или звоните в любую нотариальную контору и получайте консультацию нотариуса совершенно бесплатно.

Помните, за битого, конечно, двух небитых дают... да не больно-то берут!



# Стереотипам — СТОП!

ВСЯ ПРАВДА О РАБОТЕ НОТАРИУСА



**МАРИЯ ТЕРЕХОВА**

нотариус Санкт-Петербурга

**В** следующем году исполнится 160 лет со дня утверждения Положения о нотариальной части. Этот документ заложил основы отечественного нотариата, определив его ключевые принципы: законность, беспристрастность и независимость. За полтора столетия институт нотариата прошел непростой путь, адаптируясь к изменениям правовой системы и цифровизации документооборота. Однако в общественном сознании до сих пор живут устойчивые мифы, искажающие реальное представление о роли и функциях нотариуса. Мы собрали несколько самых распространенных заблуждений и постараемся их развенчать.

## **Миф 1. В нотариальных конторах всегда очереди**

Это совершенно не так: нотариусы работают как по предварительной записи, так и непосредственно при обращении человека в нотариальную контору.

К слову, преимущества работы по предварительной записи особенно ярко проявились в период ограничительных мер, связанных с коронавирусом: это позволяло организовывать прием посетителей максимально комфортно для них и без ожидания в нотариальной конторе. И сейчас это стало обычной практикой. Поэтому к нотариусу всегда можно записаться на любое удобное время.

Кроме того, записаться к нотариусу можно и на портале «Госуслуг».

## **Миф 2. Нотариусы устанавливают стоимость документов, как им заблагорассудится**

Конечно же, это не так.

Деятельность нотариусов строго регламентирована, в том числе и в части взыскания тарифа за совершаемые нотариальные действия.

Нотариальный тариф складывается из федерального и регионального тарифов.

Если речь идет о нотариальном действии, подлежащем обязательному нотариальному удостоверению (то есть если необходимость обращения к нотариусу предписана законом), то в дело вступает Налоговый кодекс Российской Федерации и размер федерального тарифа вы можете найти в нем.

Если же вы самостоятельно приняли решение обратиться к нотариусу для защиты своих прав, то размер федерального тарифа можно найти в Основных законодательства РФ о нотариате.

В целях же установления регионального нотариального тарифа Федеральная нотариальная палата в конце каждого года утверждает предельные размеры для субъектов РФ в зависимости от размера прожиточного минимума в каждом из субъектов (если они и меняются, то совсем незначительно). Поэтому нотариальный тариф, например, в пределах Петербурга у всех нотариусов одинаковый.

Возьмем для примера договор дарения и договор купли-продажи квартиры.

В случае дарения квартиры такой договор обязательно нужно удостоверить у нотариуса и потому федеральный тариф в соответствии с Налоговым кодексом РФ не может составить более 20 тыс. рублей, а региональный — 8 тыс. рублей. А если дарят друг другу близкие родственники, то средний тариф составляет 10 тыс. рублей.

При этом, устанавливая обязательность удостоверения сделок у нотариуса, законодатель фактически экономит средства людей. Не верите? Давайте проверим.

Если договор отчуждения квартиры стоимостью, к примеру, 35 млн рублей не подлежит обязательному удостоверению, то тариф за удостоверение такого договора составит 58 тыс. рублей. К слову, это в разы меньше, чем ранее существовавшие тарифы.

А если речь идет о дарении этой же квартиры той же стоимости, то нотариальный тариф составит 28 тыс. рублей (или 18 тыс. рублей, если сделка между близкими людьми).

При этом вы получаете, как сказал герой замечательного фильма «Собачье сердце», «Окончательную бумажку! Фактическую бумажку! Броню!». И это действительно так: оспорить нотариально удостоверенный договор в суде — дело практически безнадежное.



**Миф 3. Нотариус ничего не проверяет, только ставит печать да деньги берет**

И это глубоко неверное утверждение.

Так можно и про любого другого специалиста сказать, не зная сути его профессии. Люди просто не видят ту огромную предварительную работу, которую делает нотариус, экономя ваше время. Посмотрим снова на сделку купли-продажи квартиры.

Подавляющее большинство случаев мошенничества или признания сделок недействительными происходит, когда речь идет о простой письменной форме договора, то есть без участия нотариуса. Как пример — получение согласия супруга на продажу недвижимости. Оно по закону обязательно, но в простой письменной форме этот момент участники сделки могут упустить, а то и «не заметить». Росреестр такую сделку регистрирует, но с отметкой о том, что согласие супруга отсутствует. И она переходит в разряд оспоримых. Да и покупателя впоследствии суд вряд ли признает добросовестным.

Или другой пример — сделка купли-продажи автомобиля, которая, как правило, совершается «на коленке», без нотариуса. Нотариус же обязательно проверит, не находится ли автомобиль в залоге — в реестре залогов движимого имущества. Есть регламент фиксирования информации при совершении любых нотариальных действий, в котором четко описано, какие документы нотариус должен истребовать у человека либо самостоятельно получить из информационных ресурсов.

Особо следует отметить подготовку и проверку документов при оформлении наследственных прав: объем и количество видов имущества у наших граждан возрастают, не всегда у наследников на руках есть все требуемые для получения свидетельства о праве на наследство документы. И тут порой нотариус осуществляет чуть ли не оперативно-разыскные мероприятия, чтобы подтвердить принадлежность того или иного имущества наследодателю (умершему человеку, после которого открылось наследство).

Всю эту подготовительную работу и проверочные действия нотариус делает до момента совершения нотариального действия, и люди это в большинстве своем не видят. И потому может создаться ложное ощущение, что «я пришел к нотариусу, он со мной поговорил, печать поставил и я ушел».

**Миф 4. Все консультации у нотариуса платные**

И это всего лишь миф. За спрос денег не берут — это как раз о нотариусах.

Нотариальная контора — то место, где можно получить абсолютно бесплатно ответ на абсолютно любой вопрос, касающийся того или иного нотариального действия. Нередко бывает так, когда вместо уже запланированных действий нотариус целый день обсуждает с посетителями различные возникшие нюансы в их простых, казалось бы, пожеланиях. И в итоге действие может и вовсе не состояться: либо человек передумал, поскольку до разъяснений нотариуса думал, что последствия его действий



будут иные (к слову, многих людей нотариусы уберегли от необдуманных решений и действий), либо заявитель взял время для принятия окончательного решения или сбора недостающих документов. Нотариус ничего в этом случае не получает, кроме положительных эмоций от общения и чувства нужности людям.

**Миф 5. Оформление наследства через нотариуса — дело хлопотное и непредсказуемое**

Это связано с глубоко укоренившимся ошибочным мнением, что наследство нужно оформлять по истечении 6 месяцев. Это всем мифам миф! Люди ждут полгода, на следующий день идут к нотариусу, и узнают, что теперь для них путь один — в суд.



Нужно строго запомнить: принять наследство нужно в течение 6 месяцев со дня смерти. Иными словами: не дожидаясь, когда 6 месяцев пройдут.

Кроме того, с 2012 года в Петербурге действует принцип «наследство без границ». То есть если человек скончался, будучи зарегистрированным в нашем городе, то неважно, в каком районе Петербурга была зафиксирована его смерть, — наследник может обратиться к любому нотариусу города. Если наследников несколько, все будут обращаться к тому нотариусу, к которому обратился первый из наследников. И тут можно людям только одного пожелать: дружить и решать дела сообща.

Теперь что касается самой процедуры оформления. Наследник представляет нотариусу свидетельство о смерти, документы, подтверждающие

родственные отношения с умершим, справку о регистрации умершего на день смерти в Санкт-Петербурге, а также документы на принадлежавшее умершему имущество. Если каких-либо из перечисленных документов у наследника нет, то нотариус по его просьбе может составить соответствующие запросы и получить их самостоятельно.

Кроме того, нотариус обязан направить запрос в Единую информационную систему нотариата о составленных наследодателем завещаниях. И если в найденном завещании указан адрес наследника, то уведомить его об открытом наследственном деле.

Иными словами, нужно один раз прийти в нотариальную контору, чтобы подать заявление о принятии наследства и требуемые документы, а потом второй раз — через 6 месяцев, чтобы получить свидетельство о праве на наследство.

А с 2019 года наследнику и регистрировать наследство самостоятельно не нужно — свидетельство о праве на наследство в отношении недвижимого имущества нотариус в обязательном порядке должен оформить сам и незамедлительно подать для регистрации в Росреестр (в электронной форме).

#### **Миф 6. Нотариус ни за что не отвечает**

И это снова неверное утверждение, поскольку нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона. При этом у нотариата России четырехступенчатая система ответственности.

Во-первых, нотариус не вправе совершать никакое нотариальное действие (даже, казалось бы, простое на первый взгляд действие — свидетельствование верности копии) без страхования своей профессиональной ответственности. А для того, чтобы иметь право удостоверять сделки с недвижимостью, нотариусы Петербурга должны иметь страховку в размере не менее 5 млн рублей (но, как правило, на практике речь идет о более весомых суммах). Кроме того, Нотариальная палата в обязательном порядке заключает еще и договор коллективного страхования — то есть, по сути, нотариусы отвечают друг за друга. Далее, если произойдет такая мифическая ситуация и нотариусу для возмещения вреда не хватит ни суммы личной страховки, ни коллективной страховки, то он отвечает всем своим имуществом. Ну а если и этого будет недостаточно, то есть произойдет совсем уже невероятная ситуация, для таких целей Федеральной нотариальной палатой за счет средств всех нотариусов страны создан Компенсационный фонд.

Так что утверждение, что нотариус ни за что не отвечает, в корне неверное.

Обобщая всё вышесказанное, можем посоветовать — в любой непонятной ситуации обращайтесь к нотариусу за советом.

Нотариус всегда рядом и всегда поможет!



# Новые жилищные гарантии



**ЮЛИЯ НАУТОВА**  
нотариус Санкт-Петербурга





**А**нне Владимировне уже за восемьдесят. Семья у нее большая: дочь, зять, двое внуков. Внуки — бабушкина отрада, с зятем иногда бывает недопонимание, но в большой семье не без этого, размышляет Анна Владимировна. Живут все вместе в большой квартире, выданной Анне Владимировне от завода, на котором она трудилась больше 40 лет, заработала, как говорится. Когда несколько лет назад квартиру приватизировали, Анна Владимировна решила отказаться, возраст не юный, пусть владеют молодые. Анна Владимировна была спокойна: ведь она всегда была прописана в этой квартире и выписываться не собиралась.

Но вот вчера подошла к Анне Владимировне дочь и говорит, что они решили продать квартиру. Сказать, что Анна Владимировна была шокирована такой новостью, — это ничего не сказать.

— Я не разрешаю! — возразила Анна Владимировна.

— А твое разрешение, мама, не нужно. Ты собственником не являешься, просто прописана, — ответила дочка. — Очень хорошо получится: мы тебе однокомнатную в пригороде купим, сами подальше от центра города переедем, останутся деньги на строительство дачи, сама знаешь, как давно мы хотим стройку начать.

— Этого не может быть, — твердо заявила Анна Владимировна. — Нельзя просто так взять и продать квартиру, если прописанная в ней мать возражает! Да и вообще, квартиру я получала, потом ты родилась, потом внуков прописали, а зять вообще не прописан. Не можете вы без меня это решать, а я переезжать не собираюсь.

— Мама, ты от приватизации отказалась, — парировала дочь. — Мы же хотим как лучше, ты не обижайся. Вот смотри, я в интернете всё прочитала. В соответствии со ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

При этом отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Анна Владимировна расстроилась из-за того, что скоро ей придется переезжать из любимой квартиры... Но где-то в глубине души она была уверена, что не может закон совсем никак не защитить ее права. Конечно, Анна Владимировна понимала,

что возможностью приобрести собственность на квартиру в порядке приватизации она не воспользовалась, но принять то, что дети могут продать квартиру, даже не спросив мнение мамы, которая в ней всю жизнь прожила, Анна Владимировна не могла. Она вообще была по жизни бойцом, руки опускать не привыкла. И поскольку чувствовала, что тут что-то не так, решила поискать выход из ситуации, пока дочка искала риелтора.

Вспомнила Анна Владимировна, как читала где-то, что можно проконсультироваться с нотариусом. Нотариальная контора была недалеко, и Анна Владимировна записалась на прием. Нотариус рассказал о содержании положений Гражданского законодательства, которые приводила в пример и дочь. Как оказалось, права проживающих в жилых помещениях лиц регулировались не только этими положениями, но и рядом других.

4 июля 1991 года был принят закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который определил основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилья на территории Российской Федерации и одна из целей которого (как указано в его преамбуле) — создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище. Формулировки этого закона изменялись и уточнялись. Например, до 16 октября 2012 года граждане, проживающие в жилом помещении государственного или муниципального жилого фонда и желающие приобрести его в свою собственность (общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних), должны были получить согласие на такое приобретение всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. После 16 октября 2012 года указанная норма закона стала предусматривать, что приобретение жилого помещения в собственность (его приватизация) возможна только с согласия всех лиц, имеющих право на приватизацию этих жилых помещений.

После оформления права собственности в установленном законом порядке граждане — собственники приватизированного жилого помещения вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц. В то же время лица, отказавшиеся от приватизации жилья, выразили не только свой отказ от приобретения права собственности, но также и согласие на осуществление приватизации другими членами семьи (или бывшими членами семьи), проживающими в жилом помещении. В обиходе такое согласие называют отказом от приватизации. Возможность приватизировать жилое помещение частью проживающих в нем лиц непосредственно зависит от получения согласия на приватизацию со стороны тех лиц, кто участвовать в приватизации не желает. Следовательно, отказавшиеся от приватизации лица сохраняют право пользования

таким помещением. Наличие этого права не зависит от перехода права собственности на жилое помещение к другим лицам.

И хотя с точки зрения закона наличие такого права у отказавшихся от приватизации лиц было очевидно, на практике возникали проблемы с реализацией и защитой этого права. Ведь оно документально нигде не закреплялось: не отражалось в договоре приватизации, не подлежало закреплению в каких-либо государственных реестрах, в Едином государственном реестре недвижимости, а значит недобросовестные продавцы могли скрывать от покупателя наличие сохраняющих право пользования жилым помещением лиц. Нотариус в случае обращения к нему сторон за удостоверением договора купли-продажи истребовал бы справку о регистрации по форме №9, в которой отражены члены и бывшие члены семьи собственника продаваемого жилого помещения, и, сопоставив даты, истребовал бы от них соответствующие заявления о прекращении права пользования. Но поскольку договоры с жилыми помещениями, к сожалению, далеко не всегда заключаются в нотариальной форме, зачастую лица, обладавшие на момент продажи жилого помещения правом пользования, даже не подозревают о нем. Добросовестно могут заблуждаться и собственники помещений, выступающие продавцами.

В отличие от прав лиц, отказавшихся от приватизации жилого помещения, права членов семьи собственника жилищного кооператива долгое время были не очевидными, специального законодательного регулирования не было. К вопросу защиты прав и законных интересов членов семьи собственников помещений в домах жилищных кооперативов еще в 2015 году подключился Конституционный суд Российской Федерации. Сложившаяся в тот момент практика судов защищала права членов семьи собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива наравне с правами членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от приватизации. Суды исходили из того, что члены семьи лица, принятого в жилищно-строительный кооператив, приобретали право пользования предоставленным ему по ордеру жилым помещением, основанное на решении общего собрания членов кооператива, утвержденном исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, и сохраняли это право в дальнейшем. И хотя Конституционный суд признал такую практику не основанной на действовавших нормах права, он указал на необходимость принятия законодательных норм, направленных на урегулирование правового положения членов семьи собственника помещения в доме жилищно-строительного кооператива.

И вот 1 сентября 2025 года вступили в силу необходимые законодательные нормы. Изменения были внесены в Федеральный закон о введении в дей-  
ствие Жилищного кодекса РФ, в Федеральный закон

«О государственной регистрации недвижимости», а также в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

На данный момент в законодательстве указано, что право пользования жилым помещением сохраняется за следующими лицами:

- членами семьи (бывшими членами семьи) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате приватизации жилого помещения, пользующимися указанным жилым помещением и имевшими в момент приватизации жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом (лицами), его приватизировавшим;

- членами семьи (бывшими членами семьи) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в связи с полной выплатой паевого взноса, если в момент полной выплаты паевого взноса они были указаны в ордере в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения, либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение, либо решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Указанные права подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

Чтобы внести указанные сведения в Единый государственный реестр недвижимости, необходимо обратиться в Росреестр с соответствующим заявлением. Заявителями являются собственник жилого помещения (лицо, чье право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости) и член (бывший член) семьи такого собственника. К заявлению необходимо приложить договор передачи жилого помещения в собственность (приватизации), либо ордер на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо решение общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения, либо решение общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение. Также может быть предоставлено соответствующее решение суда, подтверждающее право пользования членом семьи (членами семьи), бывшим членом семьи (бывшими членами семьи) собственника таким жилым помещением. Сведения о правах члена (бывшего члена) семьи вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления.



В случае если жилое помещение находится в общей долевой собственности нескольких лиц, с соответствующим заявлением обращаются все лица, в собственности которых находится такое жилое помещение.

Сведения о правах исключаются из Единого государственного реестра недвижимости на основании заявлений собственника (собственников) жилого помещения и лица, в отношении которого такие сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости, или на основании решения суда в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления или решения суда.

Указание в Едином реестре недвижимости сведений о лицах, имеющих право пользования, имеет важное значение как для обеспечения их прав, так и для обеспечения прав потенциальных покупателей жилых помещений. Ведь согласно п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. В качестве таких лиц рассматриваются и те, кто отказался от приватизации, и члены семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива. При подготовке к сделке скрыть таких лиц не получится, если сведения о них и их правах будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости в установленном законом порядке.

Дополнительной гарантией является то, что ипотека приватизированного жилого помещения, которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, имевшие в момент приватизации равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, а также ипотека жилого помещения, которое находится в собственности в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива и которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, указанные в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения, либо вселенные до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда, возможна только с согласия вышеуказанных лиц, оформленного в письменной форме и нотариально удостоверенного.



Вернувшись домой с новыми знаниями, Анна Владимировна, тем не менее, не могла решиться на разговор с дочерью. Не знала, как сказать ей, что необходимо сходить и подать заявление о закреплении права Анны Владимировны на пользование квартирой в Едином реестре недвижимости. Прошла пара дней, и вечером за чаем Анна Владимировна собралась с духом и рассказала всё, что узнала от нотариуса, спросила, когда дочери будет удобно сходить в Росреестр. Дочка внимательно выслушала Анну Владимировну, вздохнула и сказала:

— Мама, прости меня, пожалуйста, я некоторое время назад наговорила тебе про квартиру, испугала тебя. Ничего я продавать, да еще и без твоего согласия не буду, нехорошо это. Нам с мужем очень хорошие премии на работе дали, на них стройку дачи и начнем. И в Росреестр сходим, на твое спокойствие мне времени не жалко.



# Нотариус — не формальность, а иммунитет

КАК ЗАЩИТИТЬ СДЕЛКУ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?



**ИВАН СОКОЛОВ**  
нотариус Санкт-Петербурга

**С**егодня тема безопасности сделок с недвижимостью является как никогда актуальной. Этому есть несколько объяснений. Во-первых, увеличивается рынок недвижимости, строятся новые объекты и комплексы. Во-вторых, со стороны государства принимаются меры, направленные на социальную поддержку населения, в том числе позволяющие реализовать конституционное право на жилище, такие как предоставление субсидий, материнский (семейный) капитал, государственное субсидирование ставок по ипотечным кредитам (семейная ипотека, ипотека с господдержкой). И в-третьих, актуальность повестки обусловлена историями с людьми, пострадавшими от действий злоумышленников, в результате которых люди лишаются жилья или денег.

Одно дело — статистические данные и цифры. Ключевое здесь то, что за каждым таким случаем стоят реальные семьи, люди и их судьбы. Для большей части общества приобретение жилья является серьезным, ответственным, иногда одним из основных событий в жизни и происходит однократно. На подготовку к приобретению, выбор и принятие решения требуется не день и не два, а несколько лет, иногда десятилетий. Поэтому недооценивать важность и актуальность темы нельзя. Давайте разберемся, какие факторы способствуют совершению преступлений на рынке недвижимости, а какие средства позволят обезопасить покупку.

## Эпоха иллюзии простоты

Цифровизация экономики позволяет упростить многие процессы, сделать их удобными и доступными для большинства населения. Сложно сказать, что сегодня нельзя сделать с использованием

обыкновенного смартфона, который есть практически у каждого, начиная от школьника и заканчивая пожилым человеком. Но, как известно, у любой медали две стороны.

Создается опасная иллюзия простоты решения сложных задач посредством использования современных технологий и сервисов. Вследствие чего усыпляется бдительность, притупляется осознание возможности совершения преступления. Так, по данным МВД России, значительную долю мошеннических преступлений составляют киберпреступления и дистанционные мошенничества с использованием электронных технологий.

Сфера недвижимости не исключение. Различные сервисы и базы данных могут создать обманчивое представление о том, что купить или продать жилье так же просто, как и, например, заказать такси. Что мы видим? Простоту получения данных ЕГРН, быстроту проведения экспертизы объекта, оформление в несколько кликов и прочее. Сегодня выписку можно получить за считанные минуты, ровно как и провести проверку объекта. Казалось бы, прекрасно, что еще нужно? Иллюзия простоты создает обманчивое впечатление, что использования таких инструментов достаточно. При этом интерфейсы дружелюбны, понятны и доступны.

Некоторые граждане вообще полагают, что проведение проверок избыточно, а для заключения договора достаточно заглянуть в ЕГРН, убедиться в наличии права и отсутствии обременений. Почему так происходит? Иногда такое отношение обуславливается самоуверенностью, порой воздействием третьих лиц — различных советчиков, нередко пренебрежение обращением за квалифицированной помощью — это просто желание сэкономить. Является ли такой ограничительный подход гарантом безопасности? никоим образом.

Пользователи не видят двух ГЛАВНЫХ вещей: правовой подоплеку и намерений сторон. В этом зачастую и кроется главная опасность — риск потери дорогостоящего объекта или денег в раз мере стоимости такого объекта. Об этом поговорим дальше.



### Главные герои

Прежде чем обсуждать правовую сторону и рассматривать инструменты защиты, следует определиться с персонажами рисков. Вообще, такими субъектами являются все участники оборота, которые несут убытки и в отношении которых наступают негативные последствия.

Новостная повестка кишит историями с обманутыми продавцами, которые, поддавшись на уловки мошенников, приняли решение продать квартиру, после чего деньги перевели на «безопасный» счет. В итоге ни квартиры, не денег. Раскрывается мошенничество, как правило, когда о произошедшем узнают родственники или когда новые собственники начинают вселяться в долгожданную покупку. Продавец обращается в суд и требует вернуть ему квартиру, ведь он продал ее, будучи введенным в заблуждение. А что покупатель? Покупателю остается ждать, что продавец будет много лет здравствовать и из его дохода, возможно, когда-нибудь вернется вся уплаченная сумма. Еще момент: если для покупки использовался ипотечный кредит, то покупателю на память о прекрасном приобретении остаются платежи по ипотеке на долгие годы.

**Первая категория субъектов риска — продавцы, находящиеся под внешним воздействием либо не способные понимать значение своих действий. Категория в состоянии повышенной уязвимости, которая требует защиты.**

**Вторая категория — добросовестный приобретатель.** В этой картине самый трагедийный участник, который честно, открыто и за полную стоимость приобрел жилье, не подозревая о совершаемом мошенничестве. В итоге именно он остается без уплаченной за покупку суммы и без купленной квартиры. Еще встречаются случаи, когда в купленном объекте покупатель успел произвести ремонт, понеся дополнительные затраты.

Любое общественное явление порождает собой определенные последствия. Как позитивные, так и негативные. На фоне актуальной проблематики приобретает очертания новая неприятность — злоумышленники, намеренно совершающие сделки, после чего представляющие себя жертвами преступлений. Безусловно, такие случаи несут угрозу рынку недвижимости, и их следует выявлять и пресекать на корню.

В качестве **третьей категории** можно выделить гражданское общество. Затронутая тема влияет на общественные настроения. Прослеживается социальная напряженность, которая обуславливает снижение активности на рынке недвижимости в целом.

Проблема мошенничества с недвижимостью — это не проблема отдельных людей и семей. Это системный риск, который ставит под удар весь оборот, начиная от жертвы и ее родственников и заканчивая государством и обществом в целом.



### Как быть и что делать?

Для начала нужно определиться с моментом времени, в котором необходимо предпринимать действия по проверке. Ответ очевиден — ДО принятия решения о заключении договора. Все проверки, сведения, помощь должны быть предварительными, и только на основе полученной информации следует принимать решения.

Можно разделить принимаемые меры на эффективные и неэффективные.

#### Среди неэффективных мер выделяются

**1** Самостоятельный анализ и подготовка документов для сделки. Конечно, речь не идет о профессиональных участниках рынка недвижимости, совершающих сделку в своих целях. К слову, многие эксперты также обращаются к своим коллегам для получения профессиональной помощи во избежание эффекта «замыленного глаза» и чтобы не стать «сапожником без сапог». Поэтому следует обращаться за профессиональной помощью и не полагаться на себя.

**2** Использование наличной формы расчетов либо банковской ячейки. Во-первых, это просто небезопасно как с физической, так и с юридической точки зрения. Во-вторых, в случае возникновения спора необходимо будет подтвердить исполнение обязанности по оплате объекта. Бесспорным доказательством является платежное поручение или справка нотариуса о принятии денег в депозит. В ячейку де-юре вносятся не деньги, а пакет с неким имуществом.

**3** Полагаться и ставить целью сделки регистрацию права собственности. Часто в своей практике мы слышим упование на то, что того или иного действия достаточно для регистрации права собственности. Важно понимать, что регистрация — это факт признания и подтверждения права, а его возникновение основывается на действиях участников гражданского оборота, в частности на совершенных сделках. Когда в сделке есть порок, возникает риск оспаривания такой сделки, что повлечет и прекращение записи в ЕГРН. Поэтому в фокусе внимания следует держать правильное с юридической точки зрения оформление, на котором будет строиться дальнейшая регистрация права.

**4** Получение справки из психоневрологического диспансера (ПНД). Дело в том, что сам по себе факт учета или его отсутствия в отношении продавца в ПНД не означает возможность или невозможность совершения сделки. В то же время учет в ПНД не означает поражение в гражданских правах — ограничение или лишение дееспособности осуществляется судом. Напротив, ограничение или лишение дееспособности — безусловные основания для совершения сделки в особом порядке, с участием публичных лиц — нотариуса и органа опеки и попечительства.

**5** Очевидно, но нельзя полагаться на честное слово и красивые рассказы. Любая такая история, даже самая оригинальная, может быть обыкновенной легендой.

#### Современные и надежные способы защиты

**1** Комплексная оценка правоустанавливающих документов. В частности, оценка истории переходов





права на объект. Следует обратить внимание на семейное положение стороны сделки, факт использования средств материнского капитала в объекте, на права третьих лиц в отношении объекта, необходимо получить информацию о наличии или отсутствии судебных процессов у продавца, в том числе производства по делу о банкротстве.

**2** Анализ ситуации продавца. Когда-то такой подход казался чрезмерным, сегодня — отнюдь. Следует выяснять мотивы продажи. Если это «переезд» к родственникам, эти факты лучше перепроверять, не полагаться на устное заверение или телефонный разговор. Наличие встречной покупки — фактор благоприятный. Данный пункт нельзя оставлять без внимания.

**3** Использование современных и безопасных методов расчета. Например, аккредитив (покрытый, безотзывный), эскроу-счет или депозит нотариуса. В первом случае осуществляется безналичное перечисление денежных средств продавцу по представлении определенного пакета документов. Из недостатков — проверка документов банком по внешним признакам. Когда речь идет об участии нотариуса в сделке — депозит нотариуса будет максимально удобным, доступным и безопасным инструментом. Всё в одних руках — и сделка, и расчеты. Под персональную ответственность нотариуса.

**4** Осмотр и визуальная фиксация объекта. Банально, но нужно удостовериться в наличии доступа на объект у продавца, установить, есть ли другие лица, проживающие в помещении. Проверить наличие или отсутствие задолженности по коммунальным услугам. Возможно, и пообщаться с управляющей компанией, жильцами других квартир. Передачу объекта следует оформлять актом, с фиксацией названных обстоятельств.

**5** Цена объекта. Занижение или завышение цены является фактором риска для сделки. Для подтверждения своей добросовестности покупателю будет не лишним получить заключение об определении рыночной стоимости объекта с учетом его характеристик. Занижение или завышение цены — недопустимо. Только реальная цена. К слову, в случае занижения или завышения цены возникает вероятность привлечения к ответственности, вплоть до уголовной.

**6** Страхование риска потери права собственности. Такой вид страхования защищает покупателя от потери денег в случае судебного оспаривания сделки. Данный способ защиты имеет один существенный нюанс — дороговизна такой страховки.

**7** Нотариальное удостоверение сделки. Часто мы слышим: «Зачем удостоверять сделку у нотариуса? Это дополнительные расходы и требования!»

Напомним, в сделках с недвижимостью есть две группы: сделки, которые по закону необходимо удостоверять у нотариуса (обязательная нотариальная форма) и которые необязательно удостоверять у нотариуса (простая письменная форма). Если в первом случае без нотариуса не обойтись, то во втором случае обращение к нотариусу возможно по желанию сторон.

Дело в том, что нотариальное удостоверение сделки означает проверку ее соответствия закону и наличия у сторон права на ее совершение. Это определение влечет юридическую проверку и установление воли (желания) сторон. Нотариус, в отличие от представителей других юридических профессий, имеет цель защиты всех участников сделки — продавца и покупателя, не отдавая предпочтения кому-либо. Нотариальное оформление сделки обеспечивает продавцу правильное оформление продажи и расчетов, а покупателю — безопасную в юридическом смысле покупку и ее оплату. Нотариус отвечает за правильность и законность каждого оформленного документа. Процесс совершения сделки тщательно документируется и при необходимости фиксируется на видео.

Нотариальная практика наполнена случаями, когда нотариус предотвратил совершение гражданами необдуманных действий или правонарушений, а иногда и преступления. Это та часть каждодневной работы, которая остается за рамками общественного внимания.

Недаром обращение к нотариусу (когда это НЕобязательно по закону) с точки зрения судебной практики является одним из признаков добросовестного поведения участников оборота.

Всё вышеперечисленное является лишь частью тех рисков, которые могут сопровождать сделку и которые скрыты за фасадом красивых историй, простоты и удобства.

Проблематика мошенничества на рынке недвижимости сегодня является центральной темой профильных мероприятий, конференций, круглых столов. В работу вовлечены представители профильных сообществ: нотариального, адвокатского, риелторского. Эта тема находится в фокусе внимания у правоохранительных, законодательных органов, судейского корпуса. Высказываются различные законодательные инициативы: например, расширение компетенции нотариата по проведению правовой экспертизы, внесение денег в депозит суда при предъявлении иска о признании сделки недействительной, возникновение права залога добросовестного приобретателя до момента возврата денежных средств за квартиру и другие. Несомненно, ситуация найдет разрешение. Благо судебная практика не так однозначна, несмотря на «распиаренность» проблемы, и склоняется и в сторону добросовестных приобретателей тоже.

Сегодня с точностью нельзя назвать единого универсального рецепта безопасности, всегда работает комплекс. Бесспорно, каждый должен заниматься своим делом. Правовую безопасность сделок должны обеспечивать профессионалы, которые несут ответственность за свои действия. Да, риски есть. Но нет худа без добра. Сегодня общество начинает всё больше внимания уделять правовой безопасности и проявлению добросовестности. Во всем должно быть здоровое зерно и определенная степень осмотрительности. Как гласит пословица: «семь раз отмерь — один отрежь». Так и в этом вопросе: сначала тщательная проверка и анализ, после чего — решение...

# 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 И ИНТЕРЕСНЫМ ЖИЗНЕННЫМ СИТУАЦИЯМ, ВОЗНИКАЮЩИМ У НАШИХ ЧИТАТЕЛЕЙ.

**Олег:** Подскажите, пожалуйста, планируем оформить договор дарения на квартиру от отца к сыну. Можно ли указать в договоре право отца на пожизненное проживание в этой квартире?

В принципе такое право может быть указано в договоре дарения. Однако при этом надо учитывать некоторые нюансы. Это условие договора гарантирует дарителю право проживания в подаренной квартире, пока одаряемый остается собственником квартиры.

Одаряемый, став собственником, имеет право распоряжаться квартирой по своему усмотрению: он может квартиру продать, подарить, обменять. Как-либо ограничить его в этом праве невозможно. Кроме того, возможен вариант, когда одаряемый скончается раньше дарителя и квартира перейдет к его наследникам.

Каким бы ни было основание перехода права собственности на квартиру к другому собственнику, это событие может послужить поводом для прекращения права проживания дарителя в квартире и его выселения. Судебная практика по таким делам неоднозначна. То есть включение подобного условия в договор не является стопроцентной защитой дарителя от последующего его выселения из квартиры.

Более надежным способом защиты интересов дарителя в этом случае может послужить заключение договора пожизненного пользования квартирой, в соответствии с которым одаряемый предоставит дарителю пожизненное право проживания в квартире. Такой договор может быть изложен в одном документе вместе с договором дарения.

Также по желанию сторон в договор дарения можно включить условие о том, что даритель вправе отменить дарение, если он переживет одаряемого. Такое условие позволит дарителю вернуть себе квартиру, если одаряемый скончается раньше него.

Договор дарения недвижимости в настоящее время подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Вы можете получить ответы на все интересующие вас вопросы, связанные с дарением квартиры, обратившись в нотариальную контору.

**Ирина:** Мой отец оформлял нотариальную доверенность на три транспортных средства, сейчас он эту доверенность хочет аннулировать, но не помнит, у какого нотариуса был. Есть ли возможность узнать, где он ее оформлял и что нужно сделать, чтобы этот документ перестал иметь свою силу?

К сожалению, простого решения этой задачи нет. Несмотря на существование электронного реестра всех нотариальных действий, на данный момент нет возможности осуществить поиск доверенности по этому реестру, если у доверителя нет информации о нотариусе, удостоверившем доверенность, и ее реестровом номере. Это связано с гарантией нотариальной тайны в отношении совершаемых нотариальных действий.

Ваш отец (доверитель) может посетить те нотариальные конторы, в которых он гипотетически мог бы оформлять доверенность. Каждый нотариус имеет возможность проверить по своей базе, удостоверялась ли им доверенность от конкретного человека. Такой розыск может быть произведен только при личном обращении доверителя в нотариальную контору.

Если информация о доверенности будет обнаружена, то доверитель может оформить у нотариуса распоряжение об отмене этой доверенности. Информация об отмене будет занесена нотариусом в единый реестр,





и со следующего дня все третьи лица будут считаться извещенными об отмене доверенности.

Если информацию о доверенности найти не получится, то можно оформить распоряжение об отмене всех доверенностей, выданных в определенный период времени. Однако при этом нотариус не сможет занести информацию об отмене в реестр, то есть третьи лица не будут извещены об отмене доверенности. В этом случае доверитель должен сам оповестить об этом всех заинтересованных лиц (в вашем случае — в первую очередь ГАИ).

Ну и в любом случае доверитель должен сообщить об отмене доверенности представителям, которым доверенность выдана.

**Маргарита:** *Моя мама составила завещание на брата. Она умерла. Слышала, что люди пенсионного и предпенсионного возраста, а мне 55 лет, имеют в любом случае право на часть наследства, даже если их в завещании нет. Брат сказал, что мне ничего не светит, потому что я работаю, а не на пенсии. Это правда?*

То право, о котором идет речь в вашем вопросе, называется правом на обязательную долю в наследстве. Этим правом обладают несовершеннолетние и нетрудоспособные наследники первой очереди,

а также (при соблюдении некоторых условий) нетрудоспособные иждивенцы наследодателя.

К первой очереди наследников относятся дети, родители и супруг умершего.

К нетрудоспособным наследникам в целях определения права на обязательную долю относят женщин, достигших к моменту смерти наследодателя возраста 55 лет, и мужчин, достигших возраста 60 лет, а также инвалидов любой группы. При этом не имеет значения, работает ли такой обязательный наследник или нет.

Таким образом, у вас есть право на обязательную долю в наследстве.

Размер этой доли составляет  $\frac{1}{2}$  (а если завещание составлено до 1 марта 2002 года, то  $\frac{2}{3}$ ) от той доли, которая бы причиталась обязательному наследнику, если бы завещания не было.

Как следует из вашего вопроса, у вашей мамы только двое детей и нет других наследников первой очереди. То есть при наследовании по закону (при отсутствии завещания) вам бы причиталась  $\frac{1}{2}$  доля всего имущества мамы. Значит, сейчас (при наличии завещания) вы можете претендовать на  $\frac{1}{4}$  (или  $\frac{1}{3}$  — если завещание более старое) долю наследственного имущества.

**Ответы на вопросы подготовила  
нотариус Санкт-Петербурга Анна Таволжанская**



# Обзор основных изменений законодательства об обществах с ограниченной ответственностью за 2025 год



**АННА ТАВОЛЖАНСКАЯ**  
нотариус Санкт-Петербурга



**П**о статистике, общества с ограниченной ответственностью являются самой распространенной формой осуществления предпринимательской деятельности, уступая по популярности только индивидуальному предпринимательству. И гражданский оборот, конечно, заинтересован в том, чтобы деятельность таких обществ была стабильной и понятной. Именно этим целям служат последние изменения, внесенные в ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (Закон об ООО).

Начать наш обзор, пожалуй, стоит с **изменения, вступившего в силу еще 1 сентября 2024 года, которое установило дополнительное требование к порядку назначения единоличного исполнительного органа общества.** С этой даты, в соответствии с п. 1 ст. 40 Закона об ООО, факт принятия решения об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа общества (директора, генерального директора и т.п.) должен быть нотариально удостоверен.

Несмотря на то что это правило действует уже больше года, до настоящего времени еще не все участники обществ с ограниченной ответственностью о нем знают. Нововведение направлено на защиту владельцев бизнеса от неправомерных действий злоумышленников по смене руководителя общества, а также на защиту контрагентов обществ от заключения сделок с мошенниками, захватившими руководство деятельностью общества.

До введения этого требования очень распространенным видом мошенничества была смена исполнительного органа общества на основании поддельных документов о назначении директора и вывод денег и имущества из общества. Теперь такое невозможно. В настоящее время участники общества, которым необходимо сменить директора или продлить его полномочия, должны обратиться к нотариусу.

Если в обществе только один участник, то он при нотариусе подтвердит свое решение, а нотариус, установив его личность, выдаст ему свидетельство, удостоверяющее факт принятия такого решения.

Если общество состоит из нескольких участников, то им нужно будет пригласить нотариуса на заседание собрания участников, на котором будет рассматриваться вопрос об исполнительном органе общества, или провести заседание в нотариальной конторе. Нотариус установит личность участников заседания, проверит наличие кворума, необходимого для принятия решения, и зафиксирует результаты голосования. При этом нотариус не подменяет собой ни лицо, организующее заседание, ни лицо, осуществляющее подсчет голосов при голосовании. Заседание собрания участников общества должно быть организовано и проведено в обычном порядке. Нотариус, можно сказать, является профессиональным свидетелем, присутствующим на заседании. После проведения заседания нотариус выдает обществу свидетельство, которое подтверждает факт принятия общим собранием соответствующих решений и факт присутствия на заседании участников общества. Такой же порядок

должен быть соблюден, если вопрос об избрании исполнительного органа общества отнесен к компетенции совета директоров — в этом случае принятие решения советом директоров тоже необходимо подтвердить с помощью нотариуса.

После принятия участниками общества решения о смене исполнительного органа нотариус, подтвердивший принятие этого решения, направляет сведения о новом директоре в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Таким образом, действующее в настоящее время законодательство исключает возможность фальсификации документов о назначении директора общества и повышает достоверность ЕГРЮЛ в части сведений о руководителях обществ с ограниченной ответственностью, что, в свою очередь, обеспечивает безопасность работы как для самого ООО, так и для связанных с ним участников гражданского оборота.

**С 1 марта 2025 года вступили в силу поправки в Закон об ООО, имеющие целью более четко определить правила проведения общих собраний участников общества с ограниченной ответственностью, порядок принятия решений советом директоров общества, а также порядок составления протоколов об итогах заседания.**

Ранее термином «общее собрание участников» обозначался как высший орган управления, принимающий основные решения, связанные с деятельностью общества, так и встреча участников, организуемая для принятия таких решений. В настоящее время этот термин употребляется только в качестве обозначения органа управления, а встреча участников именуется «заседанием общего собрания».

Общее собрание может принимать решения как на заседании, так и в порядке заочного голосования. Участие в заседании общего собрания участников общества может осуществляться путем очного присутствия, а также дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее дистанционное участие в заседании, и предоставляющие такому лицу возможность участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня, поставленным на голосование. Такие же правила действуют и в отношении принятия решений советом директоров.

При этом надо иметь в виду, что в настоящее время нотариус может подтвердить принятие решений общим собранием участников общества или советом директоров, только если это решение принято на заседании, на котором участники присутствуют очно. Следовательно, вопрос об избрании исполнительного органа общества может быть решен только путем проведения заседания без дистанционного участия и без заочного голосования. Если кто-либо из участников не может принять участие в заседании, то ему необходимо выдать доверенность лицу, которое будет присутствовать на заседании вместо него и голосовать по вопросам повестки дня. Возможность



подтверждать принятие решений органом юридического лица при дистанционном участии участников в заседании появится у нотариусов в ближайшей перспективе.

Вместо термина «председатель собрания» теперь используется термин «председательствующий на заседании». Выборы председательствующего проводятся только в том случае, если в обществе нет совета директоров (наблюдательного совета). Если такой совет есть, то председательствующим выступает председатель совета.

Также в Законе об ООО появилась отдельная статья, регулирующая вопросы, связанные с составлением протокола общего собрания общества. В соответствии с ней, председатель совета директоров (наблюдательного совета), если уставом общества предусмотрено его образование, либо исполнительный орган организует составление протокола общего собрания участников общества. Протокол подписывается председательствующим на заседании, а в случае принятия решений заочным голосованием — лицом, осуществляющим функции единоличного

исполнительного органа общества, если иной порядок его подписания не установлен уставом. Положение об ином порядке подписания протокола общего собрания участников может быть предусмотрено уставом общества при его учреждении или внесено в его устав, изменено или исключено из его устава по решению, принятому общим собранием участников общества единогласно. Как мы видим, теперь нет необходимости избирать секретаря заседания, а также не требуется проставлять его подпись на протоколе. Кроме того, эта статья устанавливает требования к содержанию протокола, способам его составления, порядку направления копии участникам общества.

**С 1 августа 2025 года отменен запрет на так называемые «матрешки».** Теперь общество может иметь в качестве единственного участника другое хозяйственное общество (ООО или АО), состоящее из одного лица, если иное не установлено федеральными законами.

Это изменение представляется абсолютно логичным в свете того, что, несмотря на существовавший ранее запрет на подобные конструкции, они все





равно периодически появлялись в гражданском обороте. При этом никаких санкций за нарушение этого запрета закон не устанавливал. То есть запрет был, но нарушающие его общества присутствовали в ЕГРЮЛ и вели полноценную хозяйственную деятельность. Таким образом, внесенное изменение просто привело закон в соответствие с реальной жизнью.

**С 1 сентября 2025 года изменились правила о преимущественном праве покупки доли в уставном капитале ООО.** До этого момента закон в императивном порядке устанавливал обязанность участника, желающего продать свою долю в уставном капитале, известить остальных участников о предстоящей продаже и существенных условиях предполагаемой сделки (в том числе о цене) путем направления в общество соответствующей оферты. Участники, желающие воспользоваться своим преимущественным правом покупки доли, могли акцептовать эту оферту и купить долю. Если же они не имели желания купить долю, то могли оформить отказ от преимущественного права. Оформить такой отказ заранее (до получения оферты) было невозможно.

Нововведения предоставили участникам общества право самостоятельно регулировать вопросы преимущественного права покупки долей в уставном капитале. Для этого участники должны включить в устав общества соответствующие положения. Уставом может быть предусмотрено, что никто из участников либо отдельные участники не имеют преимущественного права. Эти отдельные участники могут быть указаны в уставе поименно, а могут быть описаны при помощи каких-либо идентифицирующих признаков. Например, устав может содержать положение о том, что преимущественным правом покупки не пользуются участники, обладающие долей менее 10% уставного капитала. Также наличие преимущественного права у всех либо у некоторых участников может быть поставлено в зависимость от каких-либо условий (например, от размера чистых активов общества или от наличия у общества лицензии на определенный вид деятельности).

Если устав предусматривает запрет на использование преимущественного права покупки доли в отношении конкретного участника, то при продаже или дарении им своей доли другому лицу, а также в иных случаях перехода его доли к другому лицу такой запрет в отношении нового владельца не действует.

Указанные положения могут быть предусмотрены уставом общества при его учреждении или при внесении изменений в устав по решению общего собрания участников общества, принятому единогласно. Исключение из устава общества указанных положений осуществляется по решению общего собрания участников, принятому большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников общества, если необходимость большего числа голосов для принятия такого решения не предусмотрена уставом. Факт принятия общим собранием участников решения о внесении указанных положений в устав общества или об исключении указанных положений из устава и состав участников общества, присутствующих при принятии такого решения, должны быть подтверждены путем нотариального удостоверения.

Если устав не содержит каких-либо специальных условий по этому вопросу, то, как и раньше, применяются нормы о преимущественном праве, содержащиеся в Законе об ООО.

В целом, как уже было отмечено выше, рассмотренные в этой статье изменения законодательства об обществах с ограниченной ответственностью можно расценивать как положительные. С одной стороны, они направлены на увеличение степени свободы участников обществ с ограниченной ответственностью в вопросах регулирования их внутренних корпоративных отношений, а с другой — они ведут к большей стабильности и безопасности в ведении бизнеса. Ну а нам остается пожелать владельцам большого, малого и среднего бизнеса удачи и процветания в наступающем году. Пусть все ваши начинания будут успешными и приносят как моральное, так и материальное удовлетворение!

# Роль нотариуса в семейном бизнесе



**НИКОЛАЙ ЗАХАРОВ**  
нотариус Санкт-Петербурга

**В** течение жизни гражданам и юридическим лицам приходится обращаться со своими вопросами и проблемами в нотариальные конторы. Кто-то решает продать или купить недвижимость, кто-то — взять ипотеку или вступить в брак, кому-то надо оформить наследство, кто-то хочет открыть свое дело и зарегистрировать юридическое лицо. Во всех этих случаях помощь нотариуса будет необходима и даже иногда обязательна в силу прямого указания в законе.

В жизни семьи нотариус участвует с момента рождения и до самой смерти каждого ее члена. Он может помочь решить вопросы имущественного характера, составить брачный договор, определяющий права супругов в браке и на случай его расторжения.

Наверное, уже всем известно, что закон по общему правилу устанавливает для имущества супругов режим их общей совместной собственности. Для тех супругов, которые активно занимаются предпринимательской деятельностью, возникает потребность отделить эту сферу отношений таким образом, чтобы риски, связанные с получением кредитов, работой предприятий и обществ, права на акции и доли хозяйственных обществ были отделены от общих средств и имущества супругов и других членов семьи. Иногда супруг, занимающийся бизнесом, не берет в расчет то обстоятельство, что при отсутствии закрепленного брачным договором порядка всё имущество, приобретаемое им в ходе хозяйственной деятельности, становится общим, хотя и записано на одного. Тем не менее, даже если один из супругов ведет домашнее хозяйство и не интересуется экономикой ни в каком виде, он в силу Семейного кодекса получает права на всё имущество, которое приобретает супруг, занимающийся предпринимательской деятельностью.

В этом случае рекомендуется составить брачный договор, регулирующий права на такое имущество, которое подвержено повышенному риску и не так стабильно в гражданском обороте, как, например, жилье, где постоянно проживает семья.

При приобретении имущества супругами в личную собственность отдельно на имя каждого установленный брачным договором раздельный режим собственности поможет решить данную проблему и позволит избежать споров о принадлежности такого имущества. При таком режиме не потребуются раздела имущества в случае развода или претензий кредиторов.

Множество проблем возникает после расторжения брака при отсутствии брачного договора и у бывших супругов. Совместная собственность не становится автоматически долевой либо личной, если не было соглашения между супругами о разделе имущества либо решения суда, определяющего судьбу имущества. Иногда проходят годы после расторжения брака, и вдруг возникает спор о судьбе имущества, оставшегося в общей собственности. Это затрудняет возможность его использовать и распоряжаться им. Поэтому лучше всё решать заранее и определять судьбу имущества в брачном договоре или соглашении супругов о разделе.

Также могут возникнуть проблемы после смерти одного из супругов. В этом случае появляются наследники, желающие получить свою долю в наследстве. После смерти владельца его доля в бизнесе будет поделена между супругом, детьми (иногда от разных браков) и другими наследниками. Зачастую это ведет к утрате возможности управления предприятиями и к многочисленным финансовым потерям. Поэтому, говоря о совместном бизнесе супругов, нет ничего лучше для защиты прав, чем брачный договор. Он позволит супругам определить судьбу имущества, установить, какие права и в каких долях будут принадлежать каждому из них. Следует помнить о том, что договориться о судьбе имущества лучше до его приобретения. Также брачный договор может защитить семейные ценности от требований кредиторов любого из супругов, в том числе и от кредиторов, связанных с бизнесом.





Режим совместной собственности документально, как правило, не отражается в государственных реестрах. Поэтому зачастую для контрагента по сделке (например, покупателя) не представляется возможным понять, какой режим собственности действует в отношении интересующего его имущества. Здесь как раз может помочь нотариус, имеющий возможность запросить информацию о семейном статусе участников сделки в Едином государственном реестре органов ЗАГС. Также нотариусы могут воспользоваться базой данных брачных договоров, доступной только им. Ведь брачным договором супруги могут не только изменить режим совместной собственности на режим раздельной собственности, но и совершить обратное действие: они могут установить режим общей собственности в отношении имущества, которое по закону является единоличной собственностью одного из них.

Что же касается наследования, то здесь можно говорить об инструментах наследственного планирования.

Одним из таких инструментов является завешание. Супруг может составить не только личное завешание. Совместное завешание супругов поможет зафиксировать судьбу семейного бизнеса. Еще одним инструментом в этой сфере является наследственный договор, в который можно включить свои распоряжения и условия для сохранения бизнеса, а также определить сроки и назначить выплаты определенных сумм другим наследникам.

Если же говорить о крупных семейных предприятиях, тут стоит обратиться к институту личных фондов. Закон разрешает создание личного фонда, исходя из активов стоимостью от 100 млн рублей. Это позволяет владельцу бизнеса уже при жизни создать специальную структуру для управления активами. Фонд может продолжить функционировать и после смерти учредителя, обеспечивая плавный переход управления и защищая бизнес от дробления между многочисленными наследниками.

Можно создать фонд только на случай смерти (наследственный фонд). Что представляет собой



наследственный фонд? Если коротко — это способ управления имуществом, бизнесом, активами, капиталом, правами после смерти владельца. Решение создать такой фонд принимает только наследодатель — тот, кому и принадлежит имущество и права. Об этом он должен написать в завещании, изложив свою волю, утвердив документы фонда. Когда в завещании выражена воля о создании наследственного фонда, тогда имущество, активы и права не делятся на доли между наследниками, а передаются этому фонду. Активами управляет лицо, назначенное учредителем фонда, они работают, приносят деньги, а назначенные учредителем выгодоприобретатели получают за счет этого доход или выгоду. В итоге имущество в сохранности, акции не распроданы, а предприятия не закрываются из-за ссоры между родственниками. Такой фонд может

работать бессрочно или может быть создан на определенное время.

После смерти гражданина, который предусмотрел в своем завещании создание наследственного фонда, такой фонд подлежит регистрации по заявлению, направляемому в уполномоченный государственный орган нотариусом, ведущим наследственное дело, с приложением решения об учреждении наследственного фонда и утвержденного этим гражданином устава фонда. После создания фонда он призывается к наследованию по завещанию в порядке, установленном Гражданским кодексом.

Это дает возможность любому лицу, имеющему какое-то имущество либо бизнес, которые он не хочет после смерти делить на части между наследниками, пойти по пути создания наследственного фонда. Такой фонд будет работать, а кто-то получит от его деятельности дивиденды, доход либо какое-то иное право. После смерти собственника его любимые наследники не смогут сразу потратить его капитал, внесенный в фонд, а его дело не канет в Лету. Не всегда преемственность возможна. И наследодатель, видя, что наследники не отвечают деловым качествам «продолжателя его дела», может сохранить его, при этом не забыв и тех, кого он хочет сделать выгодоприобретателями. Иногда не имеется наследников либо они не могут годами договориться о судьбе имущества, полученного по наследству, к выгоде всех, и дело страдает, компании упускают возможности развиваться и просто теряют управление.

Также этот институт подходит для состоявшихся в финансовом отношении бизнесменов, поскольку дает возможность заниматься благотворительностью, установить выплату грантов и пособий определенным лицам на своих условиях.

Для правильной реализации любого из вышеуказанных действий необходимо обращение к нотариусу. Нотариус всегда проверяет соответствие всех условий действующему законодательству, оценивает чистоту сделки и выясняет волю всех сторон.

Бывает, что для правильного решения может потребоваться составление не одного, а нескольких нотариальных документов. Но это как раз тот случай, когда лучше подстраховаться и не пустить на самотек развитие такого института, как семейный бизнес. Лучше будет комплексный подход. Помимо брачного договора и наследственных документов, следует понимать, что некоторые права регулируются уставными документами и положениями, указанными в учредительных документах и в уставе компании, в акционерных соглашениях, корпоративных договорах и иных документах, которые могут уменьшить риски возникновения конфликтов между наследниками, соучредителями и третьими лицами.

Семейный бизнес — это судьба целого поколения, это наследство, которое предприниматели хотят сохранить для своих детей и внуков. Поэтому права те владельцы бизнеса, которые заранее задумываются о его защите, сохраняя свое дело для будущих поколений. Нотариус может помочь это сохранить!





# Мгновенная передача доверенности

(ДОВЕРЕННОСТЬ.SIG)



**ЕЛЕНА КАРПОВА**  
нотариус Санкт-Петербурга

**М**ы живем в большой стране, и если возникает необходимость срочно передать какой-либо документ в другой город, то самым быстрым способом является так называемая «нотариальная телепортация». Это действие позволяет мгновенно передать документ с сохранением его юридической силы.

Каким образом можно совершить это действие?

Сначала необходимо обратиться к нотариусу с оригиналом документа, который нужно «телепортировать». Часто люди говорят нотариусу некие кодовые слова: «отождествить документ», «сделать равнозначность» или «получить файл сиг». Все эти слова означают, что документу нужно дать «электронную жизнь» и направить по адресу, указанному заявителем.

Документ, который нужно «телепортировать», можно сразу оформить у нотариуса и передать его. Например, муж продает квартиру в Сочи, а жена находится в Петербурге, согласие на продажу квартиры оформляется и подписывается супругой в Петербурге, а потом сразу передается в электронном виде в Сочи для предоставления на сделку. Вся процедура занимает минуты.

Для придания юридической силы документу, переведенному в электронный вид, нотариус совершает специальную удостоверительную надпись, подтверждающую, что содержание электронного документа тождественно содержанию представленного ему бумажного документа и электронный документ равнозначен бумажному и имеет такую же юридическую силу.

Отсканированный текст документа с удостоверительной надписью подписывается электронной подписью нотариуса, и с этого момента он становится «электронным двойником» бумажного документа. Таким образом получается два файла: файл в формате



PDF с текстом документа и удостоверительной надписью и файл с подписью нотариуса.sig.

Но не все документы можно перевести в электронный вид, есть ограничения, установленные законом. Так, не допускается удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе в отношении сделок, заключенных в простой письменной форме, а также документов, удостоверяющих личность (например, паспорт).

По просьбе заявителя электронный документ может быть направлен по адресу электронной почты, выдан на флеш-карте или передан другому нотариусу.

Если требуется обратное действие — по превращению электронного документа в классический бумажный вид, то нотариус обязательно должен проверить электронную подпись на документе. Квалифицированная электронная подпись лица,

от которого исходит документ, должна быть проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена в соответствии с Федеральным законом от 6 апреля 2011 года №63-ФЗ «Об электронной подписи». Для такой проверки у нотариуса имеется специальное программное обеспечение.

После проверки подписи нотариус распечатывает документ на бумаге и удостоверяет равнозначность документа на бумажном носителе электронному путем совершения удостоверительной надписи. Это означает подтверждение тождественности содержания представленного нотариусу электронного документа содержанию изготовленного нотариусом документа на бумажном носителе. Изготовленный нотариусом документ на бумажном носителе имеет ту же юридическую силу, что и электронный, равнозначность которому удостоверена нотариусом.

Сейчас с использованием «нотариальной телепортации» можно передавать не только доверенности и согласия, но и другие документы, например заявления о принятии наследства. Если срок принятия наследства истекает, можно обратиться к нотариусу с просьбой оформить заявление и передать его в электронной форме по месту ведения наследственного дела. Это значительно сэкономит время и позволит не пропустить срок.

С 1 июля 2024 года консульские должностные лица Российской Федерации получили право удостоверять равнозначность электронного документа бумажному

оригиналу. Это означает, что наши граждане, находящиеся за границей, могут оформить доверенность в консульстве и попросить перевести ее в электронный вид. Консул отсканирует представленный ему документ на бумажном носителе, подпишет файл своей квалифицированной электронной подписью и передаст его заявителю. Такая доверенность, полученная нотариусом в России, будет переведена на бумагу и получит такую же юридическую силу.

Однако необходимо помнить, что есть требования к документам, которые представляются для удостоверения равнозначности:

- на бумажном документе не должно быть подчисток, приписок, зачеркнутых слов либо иных неоговоренных исправлений; нельзя использовать карандаш или легкоудаляемые с бумажного носителя красители;
  - текст документа должен легко читаться;
  - документ не должен быть разорванным;
  - если документ состоит из нескольких листов, то они должны быть скреплены или целостность документа должна быть обеспечена иным способом, исключающим сомнения в его целостности.
- В настоящее время перевод документов из бумажного вида в электронный и обратно пользуется всё большей популярностью. Преимущества электронной передачи документов очевидны: экономия времени, финансов, а также безопасность и надежность всей процедуры оформления.





# Электронные подписи: преимущества, безопасность и перспективы



**АНАТОЛИЙ АРБУЗОВ**  
нотариус Санкт-Петербурга,  
кандидат юридических наук

**В**ся наша история неразрывно связана с необходимостью фиксации и удостоверения важной информации. Для этого использовались различные инструменты. За тысячелетия человечество прошло долгий путь от примитивных методов передачи данных до передовых технологий цифровой эпохи. Когда-то глиняные таблички древних шумеров сменились египетским папирусом, вслед за ними появились пергаментные свитки, а затем и бумажные архивы. Каждый этап оставил свой отпечаток, меняя культуру составления и обработки документов, правила делопроизводства. Сегодня мы находимся на пороге нового витка эволюции, когда традиционные методы хранения и подписания документов постепенно отходят в прошлое: бумага и чернила уступают место удобству и надежности электронных документов и цифровых подписей.

Благодаря данному нововведению современному обществу уже не требуются огромные хранилища архивов и трудоемкий процесс отправки писем и договоров обычной почтой. Вместо этого широко применяются удобные и быстродействующие инструменты электронного документооборота, позволяющие мгновенно обмениваться информацией и заключать сделки вне зависимости от местонахождения участников процесса. Словом, переход к цифровым документам открывает новые горизонты для продуктивной работы с крупными объемами данных.

Однако насколько надежны электронные подписи? Стоит ли им доверять? Многие сомневаются в их безопасности. Некоторым пользователям кажется, что цифровая форма документа менее защищена, чем традиционный бумажный аналог с личной подписью и печатью. Существует также опасение, что злоумышленники могут подделать электронную подпись, создавая точную копию оригинала, и тогда придется долго доказывать ее подложность в суде. Еще одна проблема заключается в риске случайной потери важного документа среди множества файлов на компьютере обычного пользователя.

Чтобы разобраться в этих вопросах и подтвердить или развеять подобные сомнения, важно понимать основные принципы работы электронных подписей. Именно этому посвящена данная статья.

## Что такое электронная подпись?

Для начала отметим, что электронная подпись представляет собой цифровой эквивалент традиционной рукописной подписи, служащий удостоверением подлинности документа и подтверждающий личность подписавшего. Поэтому юридически правильно составленная электронная подпись обладает той же силой, что и подпись на бумаге. Но на этом их сходство с бумажными аналогами исчерпывается. Дело в том, что любая электронная подпись, независимо от способа ее нанесения, — это всегда только цифровой код. Данное свойство может показаться неудобным, так как код не позволяет нам визуально определить подлинность подписи, однако вместе с тем за счет своих цифровых характеристик электронная подпись приобретает дополнительные качества, которые и делают ее востребованной. Например, такой подход позволяет в некоторых случаях встроить в подписанный документ дополнительные метаданные: сведения

о подписавшем лице, точное время и дату, иногда даже место подписания. Цифровой формат подписи также обеспечивает возможность дистанционного подписания документов и автоматизации процессов обработки определенных типов документов. В дополнение современные технологии предлагают пользователям разнообразные алгоритмы шифрования, значительно повышающие уровень защиты таких подписей по сравнению с бумажными носителями.

Конкретные возможности и сфера применения электронных подписей существенно различаются в зависимости от их типов. По состоянию российского законодательства в нашей стране официально выделяют три вида электронных подписей:

- простая электронная подпись (ПЭП);
- усиленная неквалифицированная электронная подпись (УНЭП);
- усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП).

Вместе с тем в реальной практике бизнес-процесса у УКЭП появился отдельный подвид — усовершенствованная усиленная квалифицированная электронная подпись (УУКЭП), — обладающий дополнительными техническими атрибутами.

Использование той или иной электронной подписи зависит от уровня доверия участников документооборота друг к другу, а также от требований законодательства. Чем сложнее механизм защиты подписи, тем выше уровень доверия к подписи. Кроме того, стоит учитывать, что некоторые сервисы и системы поддерживают только определенные типы подписей. Наконец, определенные операции требуют по закону исключительно квалифицированную электронную подпись. Есть случаи, когда по действующему законодательству электронную подпись вообще нельзя использовать.

Таким образом, выбор типа электронной подписи должен основываться на конкретной ситуации и необходимом уровне юридической значимости документа. В этой связи для правильной работы с электронными подписями необходимо их рассмотреть отдельно.

### **Простая электронная подпись**

Самой простой из перечисленных выше электронных подписей является именно та, которую называют «простой электронной подписью» (ПЭП).

Согласно п. 2 ст. 5 Федерального закона «Об электронной подписи» от 6 апреля 2011 года №63-ФЗ, такая подпись представляет собой комбинацию символов (например, коды, пароли или иные средства идентификации), подтверждающих, что эта подпись была сформирована определенным лицом.

Фактически ПЭП — это электронное сообщение, которым отправитель подтверждает своему адресату подписание определенного документа, и не более того. Она, например, не гарантирует, что в документ в последующем не внесут какие-нибудь правки в одностороннем порядке, поскольку при подписании не происходит шифрование данных документа.

В этой связи, если возникают вопросы к подлинности подписи, ее принадлежности определенному лицу, как правило, требуется проведение специальной технической экспертизы, в рамках которой будет проводиться анализ программных, а иногда и технических средств, с помощью которых осуществлялась передача такой информации, собираться и исследоваться «логи» (от англ. logs) — текстовые файлы, содержащие информацию о работе указанных выше программно-технических средств.

Такая известная сложность в проверке («верификации») данных подписей обусловила установление законодательством возможности их использования исключительно в редких случаях: их можно применять, только если это прямо предусмотрено законом либо если участники документооборота заранее заключили между собой письменное соглашение о признании таких сообщений-подписей юридически значимыми. Оформление подобных соглашений очень распространено. В частности, владельцы счетов в банках часто заключают договоры на предоставление услуг дистанционного обслуживания, что позволяет банкам обмениваться электронными сообщениями-подписями со своими клиентами. Есть и другие примеры.

### **Виды простых электронных подписей**

Формы простых электронных подписей, а также способы их применения могут существенно различаться.

Например, большинство банков и магазинов используют систему СМС-подтверждения либо оформляют сделки с оплатой QR-кодами. Некоторые банки выдают клиентам пластиковые карточки с одноразовыми кодами, действительными в течение ограниченного срока. Эти карты позволяют подписывать электронные документы путем ввода соответствующего кода на сайте банка. После однократного использования такой код становится недействительным.

Наконец, ряд учреждений идет еще дальше, применяя биометрические данные человека в качестве ПЭП либо совмещая использование биометрических данных и привычных кодов для подтверждения подписания документов. В последнем случае биометрические данные выступают уже не как ПЭП, а только как средство идентификации подписанта-плательщика, то есть служат установлению личности.

Таковыми биометрическими данными могут быть, например, подпись на электронном устройстве, изображение лица, скан сетчатки глаза, образец голоса и даже (в теории) — рисунок кровеносных сосудов ладоней. Указанные технологии также чаще всего используются кредитными учреждениями, крупными торговыми ретейлерами (магазинами), службами курьерской доставки, операторами услуг сотовой связи. Например, в некоторых торговых центрах при оплате товаров потребителя просят дополнительно расписаться на специальном планшете для подтверждения совершения покупки и оплаты товара. Данная подпись на планшете является



уникальной физической характеристикой человека, выраженной в графической форме, то есть в виде рисунка подписи.

Клиенты банков также предоставляют свою биометрию для упрощенного доступа к услугам. Процесс проходит в несколько этапов: сначала делается фотография лица. Затем полученное изображение разбивается на небольшие участки («дескрипторы»), каждый из которых представляет уникальную характеристику черт лица в виде цифрового кода. Эти коды объединяются в специальную матрицу — своего рода «цифровой отпечаток лица», уникальный набор чисел. Аналогичным образом создаются шаблоны голоса — еще одного вида биометрических данных. Впоследствии при каждом обращении в банк новые биометрические данные сравниваются с ранее сохраненными эталонами. Если совпадение подтверждено, клиент успешно идентифицирован.

Простейшие формы подобных данных, как, собственно, электронных подписей либо только как средства идентификации человека (установления его личности), успешно интегрируются в повседневную жизнь, обеспечивая удобный и безопасный способ оформления сделок и взаимодействия с организациями онлайн. Вот конкретные примеры.

Если с банком заключено соглашение, владелец счета может оплатить проезд в Москве с помощью данных своего лица. Фактически в таком случае при оплате

проезда в метро пассажир с помощью биометрии (например, посредством Face Pay) подписывает сделку, давая согласие на списание средств с привязанной банковской карты. Правда, это происходит через предварительную регистрацию и вход в учетную запись в приложении «Метро Москвы» с использованием логина и пароля, которые также являются простыми электронными подписями.

Есть и другие наглядные случаи. Так, известно, что во многих банках действует ограничение по сумме денежных переводов клиентов. В результате владелец счета, открытого в таком банке, не сможет осуществить электронный платеж или серию платежей, суммарная стоимость которых превысит установленный лимит за сутки, если предварительно не снимет данное ограничение. Обычно такое ограничение (лимит) может быть снято только при личном обращении в отделение банка. Однако, если между владельцем счета и банком ранее было заключено специальное соглашение, владелец может связаться с банком по телефону и снять временное ограничение с помощью голосовой биометрии. Принимая подобный звонок, банк ничем не рискует. Дело в том, что в отличие от традиционных форм простых электронных подписей (паролей, шифров и аналогичных решений), индивидуальные характеристики голоса подделать практически невозможно. Их нельзя передать третьему лицу путем записи голоса владельца на какое-либо устройство, потому что при последующей проверке звукозаписи, произведенной автоматически или вручную, специальные алгоритмы моментально выявляют несоответствие записанного образца и эталона, сохраненного в банковской системе, либо факт записи голоса владельца счета (так называемую «склежку»). Искусственное создание фрагментов речи методом предметно-ориентированного синтеза также исключено, поскольку таким способом невозможно воссоздать естественный поток речи, характерный для живого человека. То есть,

проще говоря, нельзя заранее записать набор слов, чтобы затем программными средствами на их основе создавались фразы, предложения.

Как указывалось, легитимность документов, подписанных с помощью ПЭП, определяется не только соглашением сторон, установивших данную форму обмена документами, но и законодательными актами. К примеру, в соответствии со ст. 44 Федерального закона «О связи» от 7 июля 2003 года №126-ФЗ, допускаются случаи заключения договора об оказании услуг связи в электронной форме с использованием ПЭП в форме обычных





кодов. Правда, в этом случае обязательным условием является соблюдение процедуры предварительной идентификации гражданина-пользователя через государственную информационную систему «ЕСИА» (Единую систему идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических данных), то есть опять добавляется биометрия.

#### **Применение простых электронных подписей в нотариате**

Простые электронные подписи используются и в нотариальной практике. Так, ст. 44.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (в редакции Федерального закона №338-ФЗ от 03.08.2018, вступившего в силу 1 февраля 2019 года) предусматривает, что по просьбе гражданина, обратившегося к нотариусу за совершением нотариального действия, нотариус вправе оформить такое действие путем составления нотариального документа

в электронном виде. Если же этот документ требует подписания не только нотариусом, но и заявителем, последний обязан поставить простую электронную подпись непосредственно перед нотариусом.

В этих целях используется специальное периферийное устройство сенсорного типа, то есть особый планшет. Благодаря применению данного устройства простая электронная подпись в нотариальных документах значительно отличается от иных форм простой электронной подписи и традиционных рукописных подписей на бумажных документах. Причина заключается в том, что такая подпись, сделанная заявителем в присутствии нотариуса, несет дополнительную информацию, включая биометрические характеристики давления и способа прикосновения к сенсорному устройству (планшету) при подписании электронного документа. Определяется даже, в какой руке гражданин держал перо («стилос») при работе с указанным выше планшетом. По результатам заверения подпись





включается в регистрационную карточку записи Реестра нотариальных действий Единой информационной системы нотариата, выступая одновременно дополнительным средством фиксации времени совершения нотариального действия и идентификации конкретного документа, на котором она выполнена. Это обстоятельство предотвращает любые попытки фальсификации документов впоследствии: невозможно доказать, что подпись была сделана на ином документе, нежели тот, с которым гражданин фактически имел дело, либо изменить состав документа путем добавления страниц или иного искажения исходных сведений. Скопировать данную подпись также не получится, так как в этом случае лишь копируется ее внешняя картинка, а технические данные не прикрепляются, что легко устанавливается средствами ЕИС нотариата. Невозможно и подделать подпись на другом планшете. Дело в том, что даже самый профессиональный художник видит подпись только в 2D-плоскости, тогда

как средства ЕИС нотариата обеспечивают подписание документа ПЭП в 3D-плоскости, то есть в трехмерном формате, в связи с чем повторение ПЭП со стороны постороннего лица затруднительно. Естественно, такие системы соответствуют всем параметрам безопасности, утвержденным уполномоченными ведомствами — ФСТЭК и ФСБ.

Тем не менее изложенное представляет собой лишь небольшую часть обширной темы внедрения электронных подписей в современный документооборот. Очевидно, что возможности их использования заслуживают гораздо большего внимания, но формат статьи не позволяет осветить все вопросы. Следите за нашим следующим номером, где мы продолжим обсуждение этой важной и актуальной проблемы. В частности, расскажем вам о других видах цифровых подписей, применяемых в юридической деятельности, их преимуществах и слабых сторонах.

(Продолжение в следующем номере)

# Руку приложил или засвидетельствовал?



**ВИКТОРИЯ ЧВАНОВА**  
нотариус Санкт-Петербурга

**Е**жедневно любой человек совершает огромное количество сделок, даже не задумываясь об этом. Это происходит, например, когда мы приходим в магазин или договариваемся о ремонте или замене счетчика в квартире. Большинство таких сделок совершается в устной форме. Но надо помнить, что существуют сделки, которые нельзя совершать в устной форме, они должны быть только письменные, а несоблюдение этого требования может привести к необходимости доказывать факт заключения данной сделки в суде, что подчас приводит к большим временным и материальным потерям. Обычно заключение сделок в письменной форме не составляет большого труда, ведь что сложного расписаться на документе? Но бывают обстоятельства, при которых подпись на документе становится уже не легким действием, а проблемой. Хотелось бы остановиться на этом подробнее.

## Рукоприкладчик

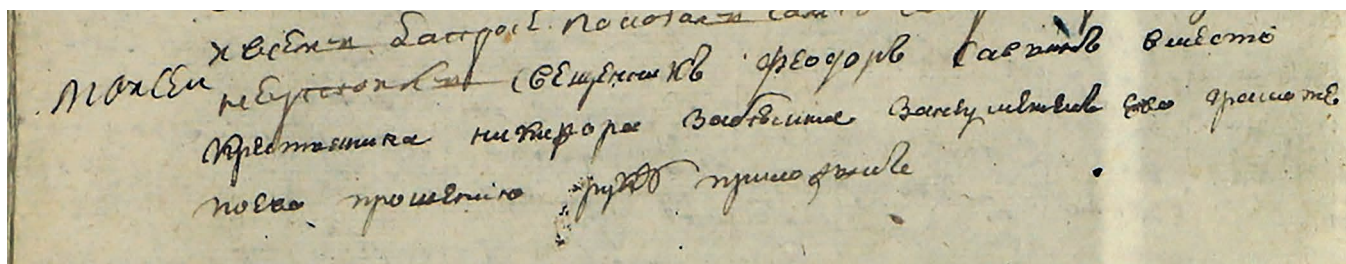
Рассматривая старые документы, еще царского периода, часто можно увидеть, что на них расписался не сам заявитель, а иное лицо. Конечно, многое зависело от сословия, к которому принадлежал данный человек, но если вспомнить о том, что больше 90% населения относилось к крестьянству, то и исследовать будем именно эту группу. Надо сказать, на нее приходилось огромное количество неграмотных людей. При этом они так же, как и все остальные, заключали договоры, разрешали споры в суде, то есть вели обычную жизнь со всеми ее ежедневными проблемами. В этих ситуациях неграмотные люди находили грамотного человека, который за них

расписывался в документах. При этом лица, обученные грамоте, прежде чем расписаться за кого-то, писали такую фразу: «За неумением его грамоте... руку приложил».

Вероятно, отсюда и пошло название рукоприкладчик. Хотя на данный момент в законодательстве данный термин не используют.

Наша жизнь не стоит на месте, и более чем за 150 лет в нашей стране количество неграмотных сократилось практически до нуля, но тем не менее и сейчас иногда возникают ситуации, когда человек не может расписаться собственноручно. Это может случиться ввиду физического недостатка, болезни или неграмотности. Законодатель защитил данную категорию лиц и установил, что в этой ситуации по просьбе лица, которое не может расписаться собственноручно, за него это может сделать иное лицо. К тому же подпись расписывающегося лица должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых человек не может подписаться сам. То есть невозможно просто попросить кого-то расписаться за себя, для этого должны быть только объективные причины. При этом рекомендуется, чтобы подпись содержала в себе не только так называемую «роспись», а еще как минимум фамилию, имя и отчество. Всё это необходимо для избежания оспаривания документа на том основании, что расписалось не то лицо, и чтобы в случае проведения экспертизы хватало информации для нее.

Если лицо, которое не имеет возможности расписаться, является участником сделки, такая сделка (с участием рукоприкладчика) должна быть удостоверена нотариусом. Свидетельствование подлинности подписи на сделке невозможно ввиду прямого запрета, установленного законом. При удостоверении сделки нотариус не только подтверждает, что сделка подписана определенными лицами, но и проверяет законность этой сделки, соответствие ее содержания намерениям сторон, разъясняет участникам







последствия ее заключения. Очевидно, что, если речь идет о серьезном договоре, необходимость и значимость этой процедуры возрастает в разы.

Надо помнить, что подписание документа собственноручно является предпочтительным способом его исполнения. Привлечение рукоприкладчика допускается только в исключительных случаях, предусмотренных законодательством. В спорных ситуациях целесообразно, чтобы документ был подписан самим заявителем, обладающим полной дееспособностью и возможностью осуществить данное действие. При этом необходимо учитывать, что рукоприкладчик не имеет собственной воли на подписание документа, в том числе на заключение сделки, и не получает никаких прав в результате его подписания. Его роль заключается лишь в том, чтобы компенсировать некий недостаток, не позволяющий человеку самостоятельно поставить подпись. Этот недостаток не должен относиться к сфере психики. То есть человек, за которого ставится подпись, должен полностью отдавать отчет своим действиям и быть способным ими руководить, принять решение о необходимости оформления документа он должен абсолютно самостоятельно.

Существуют общие требования к личности рукоприкладчика: это должно быть полностью дееспособное грамотное лицо, владеющее русским языком. Особые требования установлены для оформления завещания: в этом случае рукоприкладчиком не может быть лицо, в пользу которого составлено завещание

или сделан завещательный отказ, супруг такого лица, его дети и родители. Кроме того, во избежание причинения ущерба интересам заявителя не рекомендуется привлекать в качестве рукоприкладчика лицо, заинтересованное в совершении сделки.

### **Свидетель**

Хотелось бы еще остановиться на такой фигуре, как свидетель. Все знают о свидетеле как участнике процесса в суде. Существует в законодательстве даже его определение: это лицо, которому могут быть известны какие-либо обстоятельства, имеющие значение для расследования и разрешения дела, и которое вызвано в судебные и иные органы для дачи показаний. При этом свидетель может участвовать и в гражданско-правовых сделках, и на этом стоит остановиться подробнее.

Свидетеля довольно часто привлекают в наследственных правоотношениях. Это связано с тем, что наследодателя к моменту использования его документов уже нет в живых, а круг его наследников определяется не раньше, чем через 6 месяцев после открытия наследства. То есть участники наследственных правоотношений зачастую не могут самостоятельно защитить свои права. В таких ситуациях свидетель выступает дополнительным гарантом соблюдения всех необходимых процедур. Бывают ситуации, когда участие свидетеля необходимо в силу прямого указания закона. Иногда же сам завещатель хочет, чтобы был такой человек, который смог бы

его волю разъяснить и подтвердить его наследникам: почему он распорядился своим имуществом так, а не иначе.

Обязательное участие свидетеля требуется при оформлении завещаний, приравненных к нотариально удостоверенным, и завещаний, совершенных в чрезвычайных обстоятельствах. Приравниваются к нотариально удостоверенным завещаниям:

❶ завещания граждан, находящихся на излечении в больницах, госпиталях, других медицинских организациях в стационарных условиях или проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, удостоверенные главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих больниц, госпиталей, других медицинских организаций, а также начальниками госпиталей, руководителями (их заместителями) таких организаций социального обслуживания;

❷ завещания граждан, находящихся во время плавания на судах, плавающих под Государственным флагом Российской Федерации, удостоверенные капитанами этих судов;

❸ завещания граждан, находящихся в разведочных, арктических, антарктических или других подобных экспедициях, удостоверенные начальниками этих экспедиций, российских антарктических станций или сезонных полевых баз;

❹ завещания военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариусов, также завещания работающих в этих частях, соединениях, учреждениях и военно-учебных заведениях гражданских лиц, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами (начальниками) соответствующих воинских частей, соединений, учреждений или военно-учебных заведений;

❺ завещания граждан, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальниками мест лишения свободы.

Также законом определено, что при принятии нотариусом закрытого завещания, то есть завещания, о содержании которого никому, кроме завещателя, не известно, обязательно присутствие двух свидетелей. Такое же требование установлено и для процедуры вскрытия и оглашения нотариусом закрытого завещания.

Иногда бывает, что наследство до момента выдачи свидетельств о праве на наследство требует охраны и нотариус должен произвести опись наследственного имущества также в присутствии двух свидетелей.

Надо ли говорить, что отсутствие свидетеля при осуществлении тех действий, где его участие обязательно, влечет их недействительность.

По желанию завещателя свидетель может присутствовать при составлении и удостоверении нотариального завещания. Законом предусмотрены

критерии, которым такой свидетель должен соответствовать. Свидетелями не могут быть:

- нотариус или другое удостоверяющее завещание лицо;
- лицо, в пользу которого составлено завещание или сделан завещательный отказ, супруг такого лица, его дети и родители;
- граждане, не обладающие дееспособностью в полном объеме;
- неграмотные;
- граждане с такими физическими недостатками, которые явно не позволяют им в полной мере осознавать существо происходящего;
- лица, не владеющие в достаточной степени языком, на котором составлено завещание, за исключением случая, когда составляется закрытое завещание;
- супруг при совершении совместного завещания супругов;
- стороны наследственного договора.

Несоблюдение этих требований может привести к признанию завещания недействительным в судебном порядке по иску заинтересованных лиц. Например, если свидетелем будет глухой человек, то при наличии спора этот факт может привести к долгой процедуре доказывания, соответствует ли данный свидетель критериям, предусмотренным законом.

Во всех случаях свидетели создают дополнительную гарантию бесспорности соответствующего нотариального действия. При возникновении судебного спора они смогут подтвердить, что процедура была выполнена правильно.

При этом важно помнить, что нотариус не выбирает ни рукоприкладчика, ни свидетеля, это должен сделать сам заявитель. Нотариус же только поможет определиться с необходимостью их участия, а также с соответствием данных граждан требованиям законодательства.

Еще одним немаловажным моментом, о котором необходимо помнить при оформлении нотариальных сделок, в том числе завещаний, при участии таких третьих лиц, как рукоприкладчики или свидетели, является необходимость сохранения этими лицами тайны совершения нотариального действия. Это ограничение доступа к информации, обязательность соблюдения ее конфиденциальности, а также ответственность за ее разглашение, которая устанавливается федеральными законами. Например, при удостоверении завещания или наследственного договора в случае разглашения сведений, ставших известными в процессе удостоверения, до момента открытия наследства, осуществляется судебная защита завещателя: он имеет возможность требовать компенсацию морального вреда.

Если вопрос участия в сделке рукоприкладчика или вопрос оформления завещания в присутствии свидетеля для вас актуален, то рекомендуем обратиться к нотариусу, который сможет разъяснить вам все нюансы соответствующей процедуры.





# Толковый словарь нотариуса

## **ИЗВЕЩЕНИЕ СОСОБСТВЕННИКОВ**

Если имущество находится в собственности двух или нескольких лиц, то такие лица считаются сособственниками. Каждому из них принадлежит определенная доля в праве собственности на это имущество.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Однако и каждый участник долевой собственности также вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением установленных гражданским законодательством правил и процедур.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу, а не сособственнику, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих одинаковых условиях.

При удостоверении договора купли-продажи доли в праве собственности нотариус обязательно проверит, извещены ли сособственники о предстоящей продаже, поскольку их права охраняются законодательством.

Если сособственники не желают приобретать долю, они могут оформить нотариальный отказ от реализации своего преимущественного права покупки отчуждаемой доли. Такой отказ необходимо представить при удостоверении договора купли-продажи.

Возможно заключить договор купли-продажи доли и без предоставления таких отказов. В этом случае необходимо привести доказательства, что сособственники были извещены лицом, желающим продать долю, о своем намерении в письменной форме с указанием цены и иных условий продажи (например, срок заключения договора продажи, осуществление расчетов без рассрочки, передача продаваемой доли в определенный срок и т.д.) и не воспользовались своим преимущественным правом покупки.

Уведомления необходимо направить каждому сособственнику. Продавец может сделать это самостоятельно, например по почте. В подтверждение исполнения обязанности по извещению сособственников необходимо будет представить уведомление о вручении почтового отправления (либо возвращенный невскрытый конверт с извещением), опись вложения, где изложен подробный текст извещения, с почтовым штампом, почтовую квитанцию (чек).

Для оформления уведомлений возможно обратиться к нотариусу, который составит текст извещения, направит его сособственникам, по окончании предусмотренного срока выдаст свидетельство о передаче извещения (или свидетельство о направлении извещения).

Следует помнить, что при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

**ИМУЩЕСТВО** — в соответствии со ст. 35 Конституции России каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами; никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Понятие имущества содержится во многих законодательных актах, в Гражданском и Семейном кодексах Российской Федерации.

Имущество — совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо лица (включая деньги и ценные бумаги), а также имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, наличные деньги и документарные ценные бумаги, безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права, результаты работ и оказания услуг, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, иное имущество, а также имущественные обязанности (долги). Под долгами следует понимать гражданско-правовые имущественные обязанности, как правило содержащие обязанность уплаты определенной денежной суммы или передачи имущества.

Семейный кодекс Российской Федерации относит к общему имуществу супругов доходы каждого из них от трудовой, 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 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 них оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Имущество может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица и др.).

Законом могут быть введены ограничения оборотоспособности некоторых объектов имущества, в частности: земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах; результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому, однако права на такие результаты и средства, а также материальные носители, в которых выражены соответствующие результаты или средства, могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому.

**ИПОТЕКА** — это долгосрочный целевой кредит под залог приобретаемой недвижимости. Банк выдает человеку деньги на покупку земельного участка, дома или квартиры на условиях залога приобретаемой недвижимости. При этом банк будет залогодержателем.

Ипотека — это банковская услуга. Ипотечное кредитование для многих граждан — чуть ли не единственная возможность обзавестись собственным жильем.

Главная особенность ипотеки в том, что она является строго целевым займом, выдаваемым на приобретение жилья. При этом сам объект недвижимости выступает в качестве залога по кредитному договору и находится под обременением банка до окончания выплат.

Одним из видов ипотеки является залог уже имеющегося у залогодателя объекта недвижимости для получения им кредита, который можно направить на ремонт, строительство либо на иные нужды по своему усмотрению.

Ипотечное кредитование регулируется общими положениями Гражданского кодекса

и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Законодательство четко определяет права и обязанности заемщика, порядок оформления соглашения и правила погашения кредита.

Главным документом, который регулирует отношения кредитора и заемщика, является договор ипотеки. Он содержит сведения о предмете кредита, рыночной оценке, размере и сроке исполнения долговых обязательств.

К достоинствам ипотеки можно отнести возможность в кратчайшие сроки купить дорогостоящее жилье; возможность не ждать накопления всей необходимой для приобретения объекта суммы; получение налогового вычета на сумму основного долга или по уплаченным процентам.

Однако существуют и недостатки, которые многих настораживают: высокая переплата; регулярное продление полисов страхования имущества, жизни и здоровья, что тоже влечет немалые расходы; риск утраты недвижимости при несоблюдении условий договора.



# За вашу сделку отвечает нотариус!

Нотариусы РФ несут имущественную ответственность за каждое совершенное ими нотариальное действие.

Если по вине нотариуса возникнет ущерб вследствие совершения нотариусом действия, противоречащего закону, он будет возмещен в полном объеме. Для того чтобы обеспечить эту возможность, существует **4 уровня гарантий**:

## 1-й уровень

### Личное страхование нотариуса

Каждый нотариус РФ обязан страховать свою профессиональную ответственность.



## 2-й уровень

### Коллективное страхование

Нотариальные палаты всех субъектов РФ заключают договоры страхования профессиональной ответственности нотариусов – членов палаты.



## 3-й уровень

### Личное имущество нотариуса

Если первых двух уровней недостаточно, чтобы покрыть ущерб, нотариус отвечает всем своим имуществом.



## 4-й уровень

### Компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты

Средства фонда задействуются, если не хватило всех предыдущих уровней. Он гарантирует возмещение ущерба в любом размере.





**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** — Е.С. Ульянова

**Адрес:** 191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13  
**Телефон:** (812) 271-50-95  
**Факс:** (812) 271-66-77  
**Сайт:** [www.78.notariat.ru](http://www.78.notariat.ru)