

УДОСТОВЕРЬТЕСЬ САМИ!

«Закон это то, что мы удостоверяем» – именно так с латыни переводится девиз Нотариальной палаты России, созданной ровно 25 лет назад. В следующем году к торжествам присоединится образовавшаяся годом позднее ассоциация внебюджетного нотариата Республики Коми. За четверть века частный нотариат в нашем регионе проделал путь от печатных машинок, до современных технологий, оперирующих электронным документооборотом и цифровой подписью. В преддверии юбилейных торжеств «СВ», совместно с Нотариальной палатой РК, запускает серию публикаций, направленных на освещение последних изменений в гражданском праве в целом, а также актуальных тенденций в нотариальной сфере в частности. Консультировать наших читателей любезно согласился наш эксперт, нотариус воркутинского нотариального округа Василий Щербаков. В сегодняшнем выпуске говорим исключительно и только о недвижимости – сфере, сгубившей немало доверчивых и невнимательных душ.

– Василий Александрович, на сегодняшний день наметилась тенденция к усилению роли нотариата в вопросе удостоверения сделок с недвижимостью. Так ли это и чем это продиктовано?

– Это правда – сейчас законодатель подходит к тому, что все больше категорий сделок с недвижимостью подпадает под обязательную нотариальную форму. Это, в частности, сделки с недвижимостью, которая принадлежит детям, недееспособным гражданам, сделки по отчуждению долей, сделки по которым предусматривается залог долей. Это сделано для защиты имущественных прав граждан, ведь когда в 1998 году эту сферу отпустили в свободное плавание – а я напомним, что до 1998 года сделки с необходимостью удостоверялись нотариально – территория наших кладбищ быстро увеличилась. О плюсах говорят не только представители нотариата, но и здравомыслящие риэлторы, и регистраторы, и адвокаты, и представители судебного сообщества. Об этом говорят и сами граждане. Обращение к нотариусу – это гарантии, это четкое и грамотное изложение воли сторон на бумаге. Однако независимо от того, удостоверяете ли вы сделку у нотариуса или заключаете сделку в простой письменной форме, есть ряд моментов, которые необходимо знать. Нужно понимать, что в каждом договоре есть несколько существенных условий, и, если соглашения по ним не достигнуты, договор считается незаключенным.

1) Объект недвижимости

– В договоре должен быть указан объект таким образом, чтобы его можно было четко идентифицировать. Сейчас речь идет не только о квартирах, но и о земельных участках, строениях или помещениях. Важным идентифицирующим признаком является кадастровый номер объекта. Если объект не состоит на кадастровом учете, продавцу сначала следует поставить его на кадастровый учет, а затем заниматься его реализацией.

2) Стороны договора

– После описания объекта необходимо идентифицировать стороны договора. Для физических лиц необходим паспорт: дата и место рождения, данные паспорта и адрес регистрации, актуальный на момент совершения сделки. Для юридических лиц это полное наименование, адрес местонахождения, ИНН, ОГРН, дата регистрации в ЕГРЮЛ и доверенность, если действия не совершаются директором. Если наличествует доверенность, разумно изучить список полномочий доверенного лица. Если мы уже заговорили о юридических лицах, стоит отметить, что сторонам необходимо удостовериться на предмет того, является ли сделка крупной. Закон гласит, что сделка по отчуждению или залогом будет считаться крупной в том случае, если стоимость имущества составляет более 25 процентов стоимости чистых активов. Следовательно, такой сделке потребуются одобрение ее участников.

3) Цена объекта и порядок оплаты

– Это существенное условие сделки. Очень много случаев, когда в силу определенных причин граждане стараются манипулировать ценой, стараясь завышать или занижать ее по просьбе одной из сторон. Занижать в тех случаях, когда сторона продавца хочет сэкономить на налогах. Сейчас законодательство изменилось, и срок по кото-

рому налог не взимается, при наличии в собственности объекта, составляет не три, а пять лет. Прежние сроки сохранились, но только в том случае, когда основанием считается договор дарения или свидетельство о праве на наследство. Сумма осталась прежней – свыше миллиона рублей. Нередко люди, высчитав сумму налога, предлагают стороне снизить цену для снижения налогового бремени. И некоторые идут на это. Совершенно напрасно. Если по каким-либо причинам сделку признают недействительной, покупателю будет возвращена сумма, указанная в договоре. Доказать, что сумма была выше будет невозможно. Подкрепив свою позицию распиской, к примеру, вы лишний раз подтвердите суду, что сделка изначально задумывалась как притворная, то есть имеющая своей целью прикрытие другой сделки, а значит недействительная. Часто цену могут попросить завысить. Например, тогда, когда нужно подтвердить повышенные расходы для получения имущественного налогового вычета. Это нередко реализуется, когда в ход идут разного рода денежные сертификаты, то есть деньги различных бюджетов. Не стоит так делать – цену стоит указывать по факту – такой, какая она есть. В противном случае сделка также будет являться притворной, а значит – недействительной.

4) Способ расчета

– Безналичный расчет здесь предпочтительнее. Сделать это можно как до, так и после сделки. Если это делается после заключения сделки, то будет установлен залог на отчуждаемое имущество, если иное не оговорено сторонами в договоре. Однако я зачастую рекомендую залогом не пренебрегать, так как это удобный инструмент, который дисциплинирует покупателя. Часто бывает, что покупатель начинает тянуть сроки, ссылаясь на экстренно возникшие обстоятельства: подождите еще день, еще два, пять. Залог является гарантом возвращения продавцу его денег, так как залог это мера по обеспечению обязательства. Возникновение залога означает, что кредитор – в данном случае продавец – имеет первоочередное право на реализацию своих потребностей за счет заложенного имущества. С квартирами это происходит так – если покупатель перестал платить, и нарушения сроков и графиков платежей являются существенными, продавец обращается в суд. В обеспечение иска на квартиру налагается арест, и квартира потом продается с торгов. Она не возвращается покупателю – ее продают, и остаток долга возвращают продавцу. Недобросовестный покупатель остается ни с чем – без квартиры и без денег. Это серьезная и действенная обеспечительная мера.

5) Права третьих лиц

– Стоит проверить наличие прав третьих лиц на приобретаемую вами недвижимость. Это в первую очередь недвижимость, приобретенная в браке. Необходимо понять, на каком основании она приобретена, является ли совместно нажитым имуществом и требуется ли согласие супруга или супруги на ее отчуждение. Это справедливо также для тех случаев, когда требуется разрешение государственных органов на отчуждение имущества. Это также касается совладельцев смежной доли в отчуждаемой квартире, так как они по закону обладают преимущественным правом выкупа смежной доли. Это часто пытаются обойти. Если



доля не была предложена совладельцу на общих основаниях, он может обратиться в суд с заявлением о переводе на себя права покупателя. В данном случае в зоне риска находится покупатель, который рискует остаться и без доли, и без денег. Для того чтобы этого не произошло, покупателю стоит запросить у продавца документ, которым называется отказ от права преимущественной покупки, который удостоверяется у нотариуса.

6) Наличие лиц, имеющих право пользования отчуждаемым помещением

– Для жилых помещений это прописанные лица. Прописанные, значит, имеющие право пользования помещением, вне зависимости от того, кто его собственник. Это также отказополучатели по завещанию. Например, человек завещал квартиру сыну, но отметил, что на сына возлагается обязанность обеспечить пожизненное право проживания в этой квартире супруги завещателя или третьего лица. Такое лицо называется отказополучателем. После смерти завещателя, сын, к примеру, квартиру продал. Супруга завещателя имеет полное право проживания в этой квартире вне зависимости от того, кому, когда и сколько раз было переуступлено право собственности. Лица, прописанные в квартире и отказавшиеся от участия в приватизации этой квартиры – они по закону имеют пожизненное право пользования квартирой. Это, также, наниматели – те, кто занимает недвижимость по договору найма. Если продавец за месяц до заключения сделки сдал недвижимость по найму – отчуждать ее до истечения срока договора найма можно, но договор будет действовать и с новым собственником. Аналогично арендаторы для нежилых помещений. Если вы хотите его купить, выясните, не заключен ли договор аренды. Проверить долгосрочную аренду не сложно – все данные имеются в едином государственном реестре недвижимости. В целом, полезно попросить продавца предоставить выписку из ЕГРН на приобретаемый объект. Это поможет убедиться в том, что объект не арестован и не обременен, что не наложен арест на регистрационные действия, что нет обременения в виде залога и так далее. Подводных камней может быть очень и очень много.

7) Форма договора

– Не стоит пытаться подменить договор дарения договором купли-продажи и наоборот. Чаще всего, к замене одного договора другим прибегают для того, чтобы подтвердить какие-то расходы, либо, если это происходит между посторонними и чужими друг другу людьми это делается для того, чтобы одаряемый не платил налог

на имущество. Совсем странно, когда это делается между ближайшими родственниками, ведь ближайшие родственники освобождаются от налога на имущество, которое переходит в порядке дарения. В обоих случаях подмена одного договора другим карается аннулированием сделки, которую суд непременно сочтет притворной.

8) Доверенность

– Совершение сделки по доверенности – это нормальный институт представительства, нормальная практика. Более того, база данных реестра отмененных доверенностей Федеральной нотариальной палаты является открытой, проверить действует ли доверенность элементарно. Еще раз отмечу, что в случае работы с доверенностью, необходимо удостовериться, что все, совершаемые доверенным лицом действия, входят в круг полномочий, предусмотренных этой доверенностью.

9) Долги за ЖКУ

– Не становитесь правопреемниками коммунальных долгов и не пытайтесь перевести на нового собственника долги за ЖКУ. Долг по ЖКУ – это обязательства продавца. Если их переводить на покупателя, это называется переменной лиц в обязательстве. И такую переменную можно сделать только с согласия кредитора. Кредитор принимает решение, руководствуясь степенью доверия в отношении того, на кого вы намерены долг перевести. Существует практика, когда управляющие компании, к примеру, на это не идут. Обязательства так и остаются закрепленными за продавцом. Договоренности по переводу долга, достигнутые в отсутствие согласия кредитора, трактуются законом как ничтожные, в силу того, что противоречат нормам, закрепленным в Гражданском кодексе. В результате, продавец в течение долгого времени не будет спать спокойно. Сумму долга стоит включить в стоимость квартиры. Еще лучше, если расчет по сделке производится до подписания договора, путем погашения коммунальных платежей.

10) Нотариальная форма

– Нотариус – единственный юрист в России, который отвечает за свои действия материально и чья деятельность застрахована. Кроме того, здесь я еще раз скажу о доказательной презумпции нотариального акта: документ, заверенный нотариусом, уже не требует никаких иных доказательств в суде. Не факт, что если вы удостоверяете сделку в простой письменной форме, вы не столкнетесь с какими-либо непредвиденными финансовыми потерями. Кроме того, любую сделку можно оспорить. В любой момент. От этого никто не застрахован.

Текст: Артем Орлов
Фото: Олег Гречухин