

Стоп мошенникам! Или как нотариус защитит права дарителя недвижимости.

В Российской Федерации начавшийся 2025 год встретили с существенными изменениями в области сделок с недвижимостью. С 13 января законодатель ввел обязательное нотариальное удостоверение договора дарения: **все сделки дарения недвижимости между гражданами, в том числе близкими родственниками, заключаются и удостоверяются нотариусом.**

До вступления данных изменений было два варианта перехода права по договору дарения на недвижимое имущество, а именно: регистрация перехода права через МФЦ (единые центры приема документов) или путем обращения к нотариусу за его удостоверением. В практике первый вариант пользовался наибольшей популярностью по ряду обстоятельств, в том числе с учетом возможности обмануть незащищенных граждан / граждан, находящихся в преклонном возрасте или юридически неграмотных. Мошеннических (противозаконных / криминальных) схем было много: жулики втирались в доверие к пожилым людям и располагая их к себе, обещали им в обмен за подаренную квартиру денежное содержание, уход, заботу, общение (что очень важно для бабушек / дедушек) и в процессе обещания, пока бабушки и дедушки были под “впечатлением самой наилучшей старости, о которой они могли только мечтать”, склоняли к подписанию того или иного договора. Бывали и такие случаи, когда вместо договора ренты (соглашение о передаче недвижимого имущества одной стороне, плательщику ренты, за периодически выплачиваемую ренту другой стороне, получателю ренты) имел место быть договор дарения, как раз влекущий мгновенный переход жилья в собственность аферистов. Встречались и такие случаи, когда не только посторонние люди извлекали выгоду от сделки, совершенной в простой письменной форме, без прямого участия нотариуса, но и самые близкие (члены семьи) при отсутствии всякой человечности и жалости к своим родственникам, зная что они их оставляют “на улице”.

Удостоверение договоров дарения через нотариуса сейчас позволит обезопасить граждан, особенно при сделках с имуществом представляющим большую ценность (дорогостоящее имущество). Ведь в процессе консультации и непосредственно перед совершением самой сделки нотариус обязательно разъясняет сторонам суть и последствия подписания каждого документа, уточняет не находятся ли они под давлением, адекватно ли оценивают ситуацию. При удостоверении сделки, нотариус может остаться наедине с дарителем – стороной сделки и выяснить все обстоятельства договора, выслушав действительное намерение клиента и так ли это. Желает ли даритель действительно передать имущество или это воля, навязанная ему одаряемым / третьими лицами. При подозрении на аферу, нотариусом в оформлении договора будет отказано. Любое давление или понуждение одаряемого на совершение сделки, нотариусом рассматривается как угроза дарителю оставить его без жилья. Нотариальное удостоверение требует личного присутствия, ну или как минимум, присутствие представителей сторон, что усложняет использование подложных документов.

Нотариус, в процессе удостоверения договоров дарения осуществляет ряд проверок: устанавливает личность участников сделки, делает запросы в Росреестр о наличии регистрации права и ограничения, в органы и учреждения ЗАГС, органы МВД и иные ведомства и государственные базы данных.

В нотариальной практике бывают и такие случаи, когда даритель не до конца понимает последствия сделки: вроде и подарить хочет, но при этом и владельцем недвижимости желает остаться. Конечно, нотариус всегда заинтересован в защите прав обратившихся лиц, особенно если это связано с их имуществом и переходом их права собственности. Так вот, если даритель не однозначно понимает последствия данного договора (договора дарения) нотариус вынужден отказать. При этом замечу, что отказ - это лучше, чем оставить дарителя без жилья.

Хочу отметить, что нотариус, удостоверяя договор дарения осуществляет функции "одного окна", а именно самостоятельно запрашивает необходимые документы, а после его удостоверения может направить документы в Росреестр для перехода права собственности к одаряемому. Регистрация перехода права и права собственности одаряемого происходит достаточно быстро, за один рабочий день.

Помощник нотариуса Сыктывкарского
нотариального округа Республики Коми Смирнов А.А.