

ПРАВО КАЖДОГО

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



КТО НЕ УСПЕЛ, ТОТ ПОЛУЧИЛ. КАК СТАТЬ НАСЛЕДНИКОМ, ЕСЛИ ПРОПУСТИЛ ШЕСТИМЕСЯЧНЫЙ СРОК

Люди довольно часто пропускают сроки вступления в наследство. Причины разные: от вахтовой работы на газовых и нефтяных месторождениях до нахождения за границей и невозможности вовремя попасть там в посольство или консульство. Сейчас актуальным может стать еще один повод — прохождение службы на территории проведения СВО. При этом бывают ситуации, когда и опоздавшие граждане могут стать официальными наследниками. Рассказываем, как это сделать.

Стр. 3

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОТЦЫ, ДЕТИ И НОТАРИУСЫ: СОГЛАШЕНИЕ С ЗАБОТОЙ О РЕБЕНКЕ

«Как правильно объяснить ребенку, что папа и мама больше не будут жить вместе?» — Молодая женщина задает вопрос, глядя в открытое окно. Рядом сидит ее будущий бывший муж, видно, что ему тоже не по себе. Но они сделали усилие, договорились, пришли к психологу за советом, потому что осознают ответственность за эмоциональное равновесие своего семилетнего сына. А еще они сходили к нотариусу, который со своей стороны помогает определить порядок воспитания детей, когда пара расстается. В России при разводе дети чаще всего остаются с матерью, однако функции отца не обязательно сводятся только к выплате алиментов и несколькими прогулкам в год. Привычную для многих и объективно далекую от идеала схему «воскресного родителя» можно изменить с помощью нотариального соглашения о месте жительства и порядке общения с ребенком. Оно может пригодиться и если пути супругов расходятся, и если они остаются в официальном браке, но по тем или иным причинам живут раздельно. Кто-то скажет: к чему формальности, ведь все можно решить на словах. Можно, но, как по-

казывает практика, устные договоренности не всегда надежны. Особенно если в паре уже произошел разлад и отношения натянуты. Озвученные на словах или записанные от руки обещания очень сложно подтвердить. Зачастую это приводит к долгим и мучительным судебным разбирательствам. При этом надо понимать: если «детский» вопрос рассматривается в суде, то и финальное решение принимает суд. Не факт, что оно оправдает ожидания родителей. Избежать тяжелого сценария и договориться обо всем мирно можно в кабинете у нотариуса. Важно, что любой нотариальный документ обладает повышенной доказательственной силой в суде. Если после подписания соглашения один из родителей передумает и будет нарушать обязательства, он не сможет просто так отказать от своих слов. Например, заявить, что никаких договоренностей не было или он не понимал их смысл, был введен в заблуждение или нечто подобное. Прежде чем удостоверить соглашение или любой другой договор, нотариус выясняет реальные намерения всех сторон. Убеждается, что решение принято по доброй воле, в трезвом уме и твердой памяти.

Стр. 4–5

Тема номера

КТО НЕ УСПЕЛ, ТОТ ПОЛУЧИЛ. КАК СТАТЬ НАСЛЕДНИКОМ, ЕСЛИ ПРОПУСТИЛ ШЕСТИМЕСЯЧНЫЙ СРОК

Стр. 1, 3



Юридический совет

В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ С 1 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА В СЕМЕЙНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (СК РФ) ТЕПЕРЬ КВАРТИРУ, ПРИОБРЕТЕННУЮ В БРАКЕ, НО ОФОРМЛЕННУЮ НА ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ, МОЖНО ПРОДАТЬ БЕЗ СОГЛАСИЯ ДРУГОГО СУПРУГА?

Стр. 2, 5



Непридуманные истории

ОТЦЫ, ДЕТИ И НОТАРИУСЫ: СОГЛАШЕНИЕ С ЗАБОТОЙ О РЕБЕНКЕ

Стр. 1, 4–5

Знаете ли вы...

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ О ДАРЕНИИ ИМУЩЕСТВА

Стр. 8



ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

В связи с изменениями с 1 сентября 2022 года в Семейный кодекс Российской Федерации (СК РФ) теперь квартиру, приобретенную в браке, но оформленную на одного из супругов, можно продать без согласия другого супруга?

Согласно статье 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и др.). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ).

В силу пункта 1 статьи 35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки (п. 2 ст. 35 СК РФ).

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

Отметим, что Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 3 статьи 35 СК РФ, предусматривающей необходимость получения нотариально удостоверенного согласия супруга на заключение другим супругом ряда договоров, дополнен указанием на то, что оспаривание сделок, совершенных без такого согласия, осуществляется по правилам статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Статья 173.1 ГК РФ, в свою очередь, содержит правило о том, что сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона знала или должна была знать об отсутствии согласия на момент совершения сделки.

Соответственно, добросовестность приобретателя (который мог полагаться, например, на

сведения Единого государственного реестра недвижимости о том, что супруг-продавец числится единственным собственником объекта недвижимости) будет являться препятствием для признания договора недействительным.

Таким образом, законодатель сохранил запрет на совершение сделок, направленных на отчуждение недвижимого и другого общего имущества супругов, права на которое подлежат государственной регистрации, а также сделок, которые сами нуждаются в нотариальном удостоверении или регистрации, без нотариального согласия второго супруга. Однако теперь оспорить совершенную без такого согласия сделку в суде будет сложнее, поскольку необходимо доказать, что приобретатель спорного совместного имущества знал или должен был знать об отсутствии согласия второго супруга на момент совершения сделки.

Отметим, что ранее судебная практика иногда исходила из того, что в рамках данной категории споров это обстоятельство юридического значения не имеет. Исключением признавались случаи, когда сделка по отчуждению общего имущества совершена после расторжения брака (см., например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 25.05.2021 № 20-КГ21-4-К5, от 30.06.2020 № 80-КГ20-3).

Поэтому, несмотря на нововведения в СК РФ, продажа квартиры, приобретенной в браке, но оформленной на одного из супругов, без нотариально удостоверенного согласия другого супруга по-прежнему является нарушением законодательства.

Елена Парасоцкая

Наследник пропустил срок для принятия наследства. Решением суда, вступившим в законную силу более трех лет назад, наследник признан собственником недвижимого имущества.

Каков минимальный предельный срок владения недвижимым имуществом в целях освобождения от налога с продажи недвижимого имущества — три года или пять лет, если наследник стал собственником по решению суда? Подпадает ли данный случай под исключения, указанные в пункте 3 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ)?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

если со дня открытия наследства до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от наследника к другому лицу прошло три года и более, полученный от продажи наследованной недвижимости доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц. Минимальный предельный срок владения недвижимым имуществом будет определяться согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 217.1 НК РФ.

Обоснование позиции:

на основании пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В то же время согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему ранее имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. По заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства, суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наслед-

ник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали. По признании наследника принявшим наследство суд определяет доли всех наследников в наследственном имуществе и при необходимости определяет меры по защите прав нового наследника на получение причитающейся ему доли наследства. Ранее выданные свидетельства о праве на наследство признаются судом недействительными (п. 1 ст. 1155 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» восстановление пропущенного срока принятия наследства и признание наследника принявшим наследство исключают для наследника необходимость совершения каких-либо других дополнительных действий по принятию наследства. То есть решение суда заменяет свидетельство о праве на наследство, дополнительно обращаться к нотариусу не нужно. На основании этого же решения можно перерегистрировать права на наследственную недвижимость.

Положениями ГК РФ установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, которым является день смерти гражданина, независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследованное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (ст. 1114, п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Смотрите также письмо Минфина России от 28.03.2013 № 03-04-05/5-303.

На основании пункта 17.1 статьи 217 и пункта 2 статьи 217.1 НК РФ освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с пунктом 4 статьи 217.1 НК РФ минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217.1 НК РФ.

Так, в частности, согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 217.1 НК РФ минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года.

Таким образом, у наследника, вступившего в права наследства, право собственности на наследованное имущество, в том числе включенное в состав наследства решением суда, возникает со дня открытия наследства (дня смерти гражданина) независимо от даты государственной регистрации этих прав (косвенно данный вывод подтверждается письмами Минфина России от 1.04.2021 № 03-04-05/24036, от 15.06.2020 № 03-04-05/51181, от 10.09.2019 № 03-04-05/69770).

В этой связи, по нашему мнению, если со дня открытия наследства до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от наследника к другому лицу прошло три года и более, полученный от продажи наследованной недвижимости доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

Стр. 5

Ольга Коренева

ТЕМА НОМЕРА | КТО НЕ УСПЕЛ, ТОТ ПОЛУЧИЛ. КАК СТАТЬ НАСЛЕДНИКОМ, ЕСЛИ ПРОПУСТИЛ ШЕСТИМЕСЯЧНЫЙ СРОК**Согласие других наследников**

1 ← После смерти человека, наследником которого вы являетесь по закону или по завещанию, у вас есть шесть месяцев, чтобы принять оставшееся после него наследство. То есть заявление нотариусу нужно подать не через полгода, как некоторые ошибочно думают, а до окончания этого периода.

Если между наследниками нет конфликта, то самый простой и удобный выход — договориться с «коллегами», которые успели вовремя вступить в свои права. По их письменному заявлению можно включить нового человека в список наследников и перераспределить наследство между всеми. Нотариусы отмечают, что это нередкая практика. Наследники соглашаются принять в свои ряды новенького не только по доброте душевной, но и в ситуациях, когда не хотят тратить свое время и деньги, так как понимают, что человек пропустил срок по уважительной причине и суд, скорее всего, пойдет ему навстречу.

Если все согласны, можно прийти к нотариусу, который вел наследственное дело. Он все оформит и выдаст новые свидетельства о праве на наследство, в том числе опоздавшему наследнику. Важно, чтобы «за» были все люди, вступившие в наследство к этому моменту. Если хотя бы один из них против — этот вариант не пройдет.

Как показывает практика, нередко наследники отказываются принять новичка, который появился уже после того, как они продали наследственное имущество. Или, например, когда появляется наследник, о котором никто не знал. Допустим, внебрачный и непризнанный ребенок наследодателя. Такому человеку нужно не только восстановить срок для принятия наследства, но и доказать факт родства.

Фактическое принятие наследства

Если в течение отведенных шести месяцев человек принял наследство фактически и может это подтвердить, у нотариуса есть возможность включить его в состав наследников. Доказательством фактического принятия наследства могут стать расходы на оставшееся имущество.

Если мы говорим о квартире, это могут быть, например, справки от служб ЖКХ, водоснабжающих или энергоснабжающих компаний, ТСЖ. Важно не просто получить справку об отсутствии долгов по квартплате, а подтвердить, что конкретный наследник оплачивал расходы по конкретному имуществу после смерти наследодателя.

При этом не любое наследство можно «просто принять». Так, например, если человек снимает деньги со счетов насле-

додателя или делает перевод в мобильном банке, последствия могут быть очень серьезные, вплоть до признания судом наследника недостойным. Также, например, нельзя фактически принять машину наследодателя. С даты его смерти автомобиль снимается с учета и ездить на нем запрещено. Если нарушить это правило, ГИБДД может забрать авто на штрафстоянку, и вернуть его можно будет только после получения свидетельства о праве на наследство.

Бывают истории, когда человек принимает наследство, даже не подозревая об этом. Юрист делился случаем, когда факт принятия наследства помог доказать... кот! Девушка не знала, что умершая бабушка включила ее в завещание, и поэтому пропустила шестимесячный срок. При этом она из добрых побуждений забрала себе и заботилась о коте умершей. А в итоге благодаря этому получила долю в квартире бабушки. В соответствии с гражданским законодательством домашний питомец — это имущество, которое можно унаследовать. Правда, в подобных случаях походом к нотариусу не обойтись, нужно обращаться в суд.

В нотариальной практике был случай, когда дочери пытались доказать факт принятия наследства от отца — участника Великой Отечественной войны, ссылаясь на то, что забрали его медали. Однако женщины не учли, что госнаграды в принципе не могут наследоваться. С ними существует специальный протокол, так что пришлось все вернуть.

Судебные тяжбы

Если первые два метода не сработали, остается обращаться в суд и доказывать, что вы не знали и не могли знать о том, что стали наследником. В одном из случаев, например, девушка была вписана в завещание подруги своей бабушки. Напрямую они не общались, никаких обязательств по уходу за пожилой женщиной у девушки не было, поэтому она и не имела представления о своем статусе наследника.

Также суд может продлить срок вступления в наследство, если у вас были объективные уважительные причины его пропустить. Сразу отметим, что общего исчерпывающего списка таких причин нет. В каждом конкретном случае суд будет рассматривать все обстоятельства и принимать решение по совокупности факторов. Как обозначил Верховный Суд РФ, также в числе уважительных причин могут быть тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность. А вот кратковременное расстройство здоровья или незнание закона в эту категорию не попадают.

Можно предположить, что, например, мобилизация может стать уважитель-

ным основанием. Однако, как отмечают эксперты, все может зависеть от деталей: когда именно умер наследодатель (до или после мобилизации наследника), сколько времени оставалось на принятие наследства, в течение какого срока гражданин проходил военную службу и др. Во время пандемии, например, решения судов разнились.

Если суд восстанавливает сроки принятия наследства, а другие наследники уже продали «бабушкину квартиру», события могут развиваться по-разному. Сделка купли-продажи может быть признана недействительной. Или, например, опоздавший по уважительным причинам наследник получит от наследников-продавцов компенсацию за свою долю. Эксперты предупреждают: чтобы спокойно распоряжаться наследственным имуществом и не опасаться оспаривания в будущем, необходимо сразу сообщать нотариусу обо всех известных вам наследниках.

Важно, что обратиться в суд за продлением сроков вступления в наследство необходимо снова в течение шести месяцев — на этот раз с момента, как вы узнали о наследстве или исчезли те самые уважительные причины, которые вам мешали. Если пропустить и этот срок, «двери закрываются» и стучать в них уже бессмысленно.

Чтобы не пропустить...

Иногда люди пропускают сроки вступления в наследство, потому что не успевают приехать к нужному нотариусу. Дело в том, что наследственное дело открывается по последнему месту жительства умершего. При этом наследник может жить в другом регионе и не иметь возможности приехать из-за работы, маленького ребенка или ухода за больным родственником. Проживание в другом городе и трудности с тем, чтобы выкроить время на визит к нотариусу, не являются уважительными причинами для пропуска срока.

Если вы не можете лично приехать и подать заявление на вступление в наследство, его можно «телепортировать». Все просто: вы приходите в любую нотариальную контору в своем городе и пишете заявление там. Нотариус заверяет вашу подпись, оцифровывает документ с сохранением его юридической силы и передает электронную версию коллеге, у которого открыто наследственное дело (его можно найти через бесплатный реестр Федеральной нотариальной палаты).

Таким образом, можно успеть все сделать в срок и не тратить деньги и силы на переезды или перелеты из одной точки страны в другую.

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ОТЦЫ, ДЕТИ И НОТАРИУСЫ: СОГЛАШЕНИЕ С ЗАБОТОЙ О РЕБЕНКЕ

1 ← Кроме того, нотариус — это еще и юридически грамотный и непредвзятый советник. Он помогает защитить интересы обоих родителей и найти решение, которое отвечает и их пожеланиям, и нормам закона. Специалист подскажет, какие пункты приемлемы, а какие могут стать основанием для судебного разбирательства и аннулирования документа. Правильно составленное соглашение об определении места проживания и порядке общения с детьми упростит жизнь всем причастным, поможет ми-

нимально привычный режим дня, безопасное питание, прием лекарств и т.п. Некоторые пары даже прибегают к помощи психологов и составляют общую концепцию воспитания.

Бывают соглашения, по которым один ребенок, допустим дочь, остается с матерью, а второй — сын — с отцом. К сожалению, бывают и случаи, когда мать практически полностью устраняется от общения и воспитания. Аргументы из реальных историй нотариусов: женщина переехала жить в Грецию, создала новую семью, часто уезжает в командировки по работе.

существии вежливо и тактично, вместе выбирать школу и решать медицинские вопросы, не препятствовать туристическим поездкам ребенка с родителем за рубеж.

Важный пункт различных соглашений — обязанность родителя, с которым живет ребенок, незамедлительно сообщать о переезде или иных обстоятельствах его жизни.

О ЧЕМ ЕЩЕ НУЖНО ПОМНИТЬ

По закону, если ребенку больше 10 лет, родители должны учитывать его мнение при решении вопросов, которые затрагивают его интересы. Нотариус объясняет это положение. А еще может отказать в удостоверении соглашения, если оно нарушает нормы законодательства. Например, нельзя полностью запрещать второму родителю общаться с ребенком.

Участие в судебном процессе — не самое простое испытание.

Иногда суд даже требует, чтобы родители и дети прошли психологическую или психиатрическую экспертизу, что усиливает стресс и повышает общий градус напряжения.

По оценкам психологов, это может нанести психологические травмы ребенку, который и без того расстроен и плохо понимает, что происходит.

нимизировать разночтения и споры. Если дело уже дошло до расторжения брака, то супругов, которые приходят в суд с нотариальными соглашениями о разделе имущества, уплате алиментов, месте проживания ребенка, зачастую даже разводят вне очереди и без лишних сложностей.

МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА МОЖЕТ «ПЛАВАТЬ»

Чаще всего дети остаются жить с матерью, а отцам отводятся определенные дни или периоды для общения с ними. Иногда в соглашение включается условие, что родитель, с которым проживает ребенок, заранее предупреждает его о встречах со вторым родителем. А если они срываются, объясняет причины. «Приходящий» родитель при этом обязуется вернуть ребенка в строго оговоренное время и в условленном месте.

Как отмечают нотариусы, встречаются и соглашения, в которых родители договариваются, что ребенок живет по несколько дней в неделю или по несколько месяцев в году с каждым из них. Периоды могут делиться и по-другому. Например, было соглашение, по которому до 14 лет сын оставался с матерью, а после 14 лет должен был переехать к отцу. В таких случаях могут быть дополнительные пункты: что оба родителя обеспечивают ребенку

ДРУГИЕ ВАЖНЫЕ ПУНКТЫ «ДЕТСКИХ» СОГЛАШЕНИЙ

В соглашении родители помимо места проживания могут определить и нюансы общения с ребенком того родителя, который живет отдельно. Можно прописать, в какой форме, как часто и как долго они могут видеться. Часто к соглашению прикладывается график встреч в обычное время, а также в праздники и на каникулах. Такая детализация не обязательна, можно ограничиться и общими формулировками. Например, что родитель, с которым ребенок постоянно проживает, не препятствует его встречам со вторым родителем.

Мамы и папы включают в соглашения все, что им важно обговорить заранее. Бывали даже случаи, когда родители фиксировали, на чем ребенку можно кататься во время прогулок. В «безопасном» списке были гироскутер, коньки, ролики и велосипед. Были родители, которые на несколько лет вперед расписали, с кем из них дочь будет встречать Новый год.

В соглашении можно учесть, кто и какие расходы на ребенка берет на себя. Например, кто и когда ездит с ним в отпуск, как это оплачивается. При этом алименты в соглашение о месте жительства и порядке общения с ребенком не включаются. Этот вопрос регулируется соглашением об алиментах, имеющим силу исполнительного документа.

Также в «детском» соглашении можно прописывать запреты. Например, родители договариваются, что им нельзя употреблять алкоголь и наркотические вещества при ребенке. Или нельзя оставаться с ним на ночь у посторонних людей. Еще одно частое табу — крики и грубость. Нередко оба родителя принимают на себя обязательства не обсуждать взаимные претензии при детях, общаться в их при-

Отец играет значимую роль в жизни детей и по закону имеет равные с матерью права и обязанности в части их воспитания.

Вне зависимости от того, живут ли родители вместе и с кем больше времени проводят их чадо.

Также в документе не может быть условий, которые прямо или косвенно нарушают права детей. Ничего не получится, если один из супругов будет явно находиться под давлением другого или ребенка будут использовать как инструмент для манипуляций.

В любом договоре обозначается срок его действия. В случае с соглашением об определении места жительства ребенка это, как правило, момент, когда чадо достигает совершеннолетия. В соответствии с Гражданским кодексом РФ дети до 14 лет обязательно должны жить с родителями. При этом не исключается, что после этого возраста ребенок может принять самостоятельное решение о месте проживания.

Эксперты рекомендуют указывать в соглашении недопустимость одностороннего отказа от обязательств. Вместе с тем содержание документа в любой момент может быть изменено по взаимному согласию сторон, что вполне естественно может потребоваться по мере взросления детей.

О том, как правильно сказать ребенку о разводе и сохранить его спокойствие, рассказывает клинический (медицинский) психолог, психолог-тренер Ольга Бондарь:

— Хорошо, когда пара может решить все мирно — без слушания дела в суде, без травм для психики ребенка, когда он и без того плохо понимает, а еще чаще всего думает, что это из-за него разведутся родители. Родители упомянутого семилетнего мальчика договорились, что после развода сын живет два дня с папой, два дня с мамой. Была выработана совместно с психологом общая концепция воспитания, которая позволила не делить: мама — все запрещает, а папа — все разрешает. Родители научились новым подходам, где мы не делим то, что поделить нельзя, а думаем о том, чтоб не калечить психическую, физическую и личную сферу ребенка. Семья с существующими в ней взаимоотношениями между детьми и родителями — это первая школа интеллектуального, нравственного, эстетического и физического воспитания, которую ребенок должен познать. Именно это является ценностью — сохранить душу ребенка, его детство и правильное понимание происходящего. В ситуациях конфликта или глобальных изменений задача родителей — провести с детьми серьезный разговор и выслушать их мнение.

Вот несколько техник, как это проще сделать. Просите ребенка нарисовать дерево, чтоб была крона, корни, ветки. После того как дерево будет нарисовано, попросите, чтобы ребенок разделил его пополам. Смотрим, что получилось: деление вдоль или поперек? А как бы вы сами поделили это дерево? Объясняем ребенку, что семья — как это дерево, но его нужно разделить. Правильное решение — провести линию вдоль, сохраняя тем самым и корни, и ствол, и крону на двух половинках.

Есть одна добрая, забытая игра, в которой взрослый исполняет роль ребенка, а ребенок — родителя авторитарного типа. Этот прием дает сильный эффект, так как позволяет взрослому осознать и пережить состояние, в котором находится его чадо, и разобраться в мотивах многих поступков. После такой игры взрослые многое меняют в себе и, как правило, находят общую модель дальнейшего воспитания, зачастую ее предлагают сами дети.

Такой подход работает, когда дети маленькие. С подростками немного сложнее, но они оценят, если вы спросите их мнение, узнаете, как они хотели бы это видеть. За счет таких бесед удается сохранить достоинство и личность ребенка, не разрушать его самооценку и его границы. Незнание родителями детской психологии часто приводит к травмам на всю жизнь. Очень не хватает какого-то пособия для родителей при разводах.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

2 ← Единственный собственник жилого помещения (квартиры), владеющий ею более пяти лет, планирует подарить данную квартиру бывшему супругу. Может ли бывший собственник включить в договор дарения условие, согласно которому он имеет право на бессрочное проживание в данной квартире? Нужно ли согласие на дарение органов опеки и попечительства в случае, если в квартире проживает несовершеннолетний ребенок собственника (старше 14 лет)?

Включение в договор дарения условия о бессрочном проживании дарителя правомерно. Согласие органов опеки и попечительства в рассматриваемой ситуации не нужно.

В обоснование вывода приводим следующие аргументы.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственник вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом любым не запрещенным законом способом, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам (например, путем дарения).

К отношениям по дарению недвижимого имущества применяются нормы ГК РФ о дарении. Для того чтобы договор дарения считался заключенным, стороны должны достичь согласия по всем его существенным условиям. В силу требования закона для договора дарения существенным условием является предмет договора, то есть вещь, передаваемая (подлежащая передаче) дарителем одаряемому (абз. 2 п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 572 ГК РФ). Следовательно, при соблюдении вышеуказанных условий договор дарения считается заключенным.

В целом судебная практика идет в направлении признания условия о пожизненном проживании дарителя в качестве действительного в сделке. Подобный вывод содержится, например, в определении Липецкого областного суда от 9.07.2012 № 33-1459/2012. Суд обосновал свою позицию тем, что сохранение права пожизненного проживания носит символический характер по сравнению с действиями, которые совершает даритель. В договоре прямо указана безвозмездность передачи имущества. В то же время суд ссылается на статью 421 ГК РФ (свобода договора), а также упоминает о том, что стороны могут заключать договоры, в которых содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Довод о том, что пожизненное право проживания является встречным обязательством в договоре дарения и поэтому договор должен быть признан недействительным, был признан несостоятельным.

Таким образом, условие о бессрочном проживании дарителя является допустимым и не противоречит сущности договора дарения. В договоре дарения может содержаться условие о сохранении за предыдущим владельцем права проживания в квартире, такое условие закону не противоречит исходя из того, что в силу свободы договора стороны вправе его предусмотреть.

Относительно согласия органа опеки и попечительства можно отметить следующее. Заключение договора дарения жилых помещений требует наличия разрешения (согласия) органа опеки и попечительства только в следующих случаях:

— распоряжение (отчуждение) имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК РФ, ст. 20, 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»);

— 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 (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

В силу пункта 4 статьи 60 СК РФ ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка. Как следствие, при отчуждении имущества, принадлежащего родителям (одному из родителей) несовершеннолетнего, не требуется получения согласия органов опеки и попечительства на совершение сделки. В свою очередь, правило о получении согласия органа опеки и попечительства, установленное пунктом 4 статьи 292 ГК РФ, действует только в двух случаях:

— во-первых, согласие органов опеки и попечительства необходимо, когда правом пользования жилым помещением обладают лица, находящиеся под опекой и попечительством. Само по себе наличие в составе семьи собственника жилого помещения несовершеннолетних граждан в настоящее время не является основанием для согласования отчуждения жилого помещения с органом опеки и попечительства; — во-вторых, согласие органа опеки и попечительства требуется тогда, когда несовершеннолетние члены семьи собственника остались без родительского попечения, причем об этом должно быть известно органу опеки и попечительства.

Правоприменительная практика исходит из того, что положения пункта 4 статьи 292 ГК РФ не предписывают получать согласие органа опеки и попечительства при совершении сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, находящийся на содержании родителей, в том случае, когда родители осуществляют свои обязанности надлежащим образом, исходя из предполагаемой добросовестности родителей по отношению к своим детям.

На основании всего изложенного согласие органа опеки и попечительства на совершение сделки по дарению квартиры не требуется.

К сведению:

в заключение отметим, что условие о пожизненном проживании не исключает определенного риска для дарителя: он все же лишается права собственности на имущество и, даже сохраняя за собой право проживать в жилом помещении, не может ограничить нового собственника в полномочиях по распоряжению данным имуществом. Например, решением Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 20.05.2020 по делу № 2-15/2020 было отказано в удовлетворении исковых требований К. о признании договора дарения недействительным и применении последствий недействительности сделки. Судом установлено, что истца подарила квартиру своему брату. Квартира является ее единственным жилищем. В договоре дарения было предусмотрено право пожизненного проживания дарителя. После смерти брата квартира перешла в собственность его наследников по закону — супруги и детей. Даритель потребовала признать договор недействительным, так как после отчуждения имущества она не только продолжала проживать в квартире, но и оплачивала коммунальные услуги.

Элина Байдина

ВЫ СПРАШИВАЛИ

На вопрос отвечает нотариус...



Игорь Колганов

Родной дядя умирает. Через восемь лет умирает его жена. Завещание она не составила. Осталась квартира (совместная с дядей). Родственников у нее никаких нет. Все документы на квартиру у меня на руках, так как я единственная осталась. Есть ли шанс побороться за эту квартиру?

Круг наследников по закону установлен статьями 1142–1147 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). В него входят родственники наследодателя до пятой степени родства включительно. В случае отсутствия указанных наследников к наследованию могут призываться пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя. Также к наследованию могут призываться нетрудоспособные иждивенцы наследодателя. Таким образом, вы не являетесь наследником жены вашего дяди и не вправе претендовать на оставшееся после нее имущество.

Если человек написал завещание от руки по всем правилам и читаемым почерком, но не успел заверить его у нотариуса из-за смерти, то будет ли данное завещание подлинным и смогут ли лица, указанные в данном завещании, претендовать на написанные в завещании объекты/предметы?

В соответствии со статьей 1124 ГК РФ завещание должно быть составлено в письменной форме и удостоверено нотариусом. Несоблюдение правила о письменной форме завещания и его удостоверении влечет за собой недействительность завещания.

У нас следующая ситуация. Я вышла замуж, у моего мужа предыдущий брак распался в марте 2020 года. Квартира была приобретена в ипотеку на него. Бывшая жена не является созаемщиком, платежи всегда производились толь-

ко со счета мужа. Материнский капитал также не был использован.

После развода его бывшая жена приобрела квартиру с использованием маткапитала и тех денег, что были накоплены в период брака. Сейчас она грозит поделить имеющуюся у мужа квартиру через суд. Есть ли у нее шансы?

Имущество, приобретенное в период брака, вне зависимости от того, на чье имя приобретено, является совместной собственностью супругов, в случае если они не заключали брачный договор, по условиям которого все имущество или только данная квартира являются личной собственностью того супруга, на имя которого они приобретены. Оплата ипотеки одним из супругов не влечет за собой приобретения квартиры в личную собственность, так как денежные средства также являются совместно нажитыми. В этом случае бывшая супруга вправе претендовать на долю в квартире, приобретенной в браке.

Имущество, приобретенное с использованием средств материнского капитала, оформляется в общую долевую собственность получательницы сертификата, ее детей, а также супруга или отца детей, если они на момент использования средств материнского капитала состояли в браке.

Следует также помнить, что бывший муж не имеет права на долю в квартире от материнского капитала, но если возможно доказать, что остальные денежные средства, потраченные бывшей женой на покупку квартиры, были совместно нажиты в период брака, то на долю можно попробовать претендовать.

После смерти мамы осталась неприватизированная квартира. Есть три наследника первой очереди, двое наследников не хотят квартиру приватизировать. Как быть в этой ситуации? В квартире прописаны дети и внуки. Всего шесть человек. Возможно ли вступление в наследство по суду?

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность, неприватизированное жилье все равно может быть включено в наследственную массу по требованию наследника, если наследодатель не

отозвал свое заявление и по не зависящим от него причинам не смог завершить оформление (п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.08.1993 № 8). Сделать это можно в судебном порядке — по иску о включении неприватизированной квартиры в наследственную массу.

Если ваша мама не подавала заявление о приватизации до своей смерти, вы не сможете унаследовать квартиру, потому что право собственности на нее к вашей маме не перешло.

В указанном случае договор социального найма на жилое помещение, в котором проживала ваша мама, будет перезаключен с одним из членов семьи, проживающих в этом жилом помещении.

Я хочу приобрести квартиру. В собственности у продавца она находится менее трех лет на основании договора купли-продажи с застройщиком. Дом был сдан и введен в эксплуатацию в 2017 году, но в процессе стройки ее неоднократно признавали незаконной и накладывали запрет на продолжение строительных работ. Проверка кадастрового номера данной земли, на которой находится ЖК, показала обременение в силу закона/аренду/субаренду. Что это значит? Можно ли мне приобрести квартиру в данном ЖК? Каковы могут быть последствия?

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Таким образом, обременение в силу закона, зарегистрированное в отношении земельного участка, на котором распо-

ложен дом, обеспечивает исполнение застройщиком своих обязательств перед участниками долевого строительства.

Если судебные разбирательства еще продолжаются и запреты на строительные работы не сняты, возможно, лучшим вариантом будет отказаться от покупки такого жилья.

Как сделать дарственную, если даритель преклонного возраста, со слуховым аппаратом и то плохо слышит, плохо видит и не может расписаться?

В соответствии со статьей 160 ГК РФ если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно.

В качестве рукоприкладчика, сурдопереводчика и переводчика не могут быть привлечены:

- должностное лицо местного самоуправления, совершающее нотариальное действие;
- лицо, на имя которого выдана доверенность, супруг (супруга) такого лица, его дети и родители;
- гражданин, не обладающий дееспособностью в полном объеме;
- неграмотный гражданин;
- гражданин, не владеющий в достаточной степени языком, на котором совершается нотариальное действие.

У меня умерла мама, осталась квартира. Нас два наследника: я и брат. У мамы остались долги и по кредитам, и по ЖКХ. Брат хочет отказаться от наследства. Подскажите, в случае отказа от наследства перейдут ли на него долги?

В соответствии со статьей 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно, при этом каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Если ваш брат откажется от наследства, то долги наследодателя к нему не перейдут.

У моего умершего отца было завещание, по которому мы с двумя братьями являемся наследниками по $\frac{1}{3}$ доле на принадлежащую папе $\frac{1}{2}$ долю на квартиру. Один из братьев умер раньше папы на четыре месяца. В его часть наслед-

ства никто не вступал, так как наследовать нечего. Мы с другим моим братом хотим отказаться от папиного наследства в мамину пользу (жена наследодателя). Мама уже подала заявление на принятие наследства. Обязательно ли нам с братом идти и писать отказ или достаточно просто не прийти в срок до шести месяцев (как было с умершим братом)? В чем разница? Еще хочу уточнить, что мы все прописаны в этой квартире. И если мы с братом отказываемся, то по закону не будут ли вступать в наследство внуки и другие родственники, следующие по очереди?

Согласно позиции Верховного Суда РФ в случае, если все имущество наследодателя завещано назначенным им наследникам, допускается лишь отказ от наследства без указания лиц, в пользу которых наследник отказывается от наследственного имущества (безусловный отказ). При этом доля отпавшего наследника переходит к остальным наследникам по завещанию пропорционально их наследственным долям, если завещанием не предусмотрено иное распределение этой части наследства или отказавшемуся наследнику не подназначен наследник (абз. 3 п. 1 ст. 1158, абз. 2 п. 1 ст. 1161 ГК РФ), а при отказе единственного наследника по завещанию, которому завещано все имущество наследодателя, — к наследникам по закону.

В вашем случае, если вы с братом можете оба отказаться от наследства по завещанию без указания, в пользу кого вы отказываетесь, тогда завещанное имущество в равных долях перейдет к наследникам по закону, к числу которых относится не только ваша мама, но и дети вашего умершего брата (внуки наследуют по праву представления как законные наследники первой очереди). Доля вашего умершего брата в завещанном имуществе перейдет в равных долях к наследникам по закону, к которым относитесь вы, ваш брат, ваша мама, его дети.

Поскольку вы были зарегистрированы с наследодателем в одной квартире, то вы считаетесь фактически принявшими наследство, поэтому вам необходимо прийти к нотариусу, ведущему наследственное дело, и подать заявление об отказе от наследства.

Чтобы наследственное имущество перешло к вашей маме, вы должны подать нотариусу заявление об отказе от наследства по всем основаниям (как по закону, так и по завещанию). Такое же заявление должно быть подано законными представителями внуков наследодателя (такой отказ допустим только с согласия органов опеки).

О фактическом принятии наследства свидетельствуют следующие действия

наследника (п. 2 ст. 1153 ГК РФ): вступление во владение или в управление наследственным имуществом.

Под владением понимается физическое обладание имуществом, в том числе и возможное пользование им. Вступлением во владение наследством признается, например, проживание в квартире, доме, принадлежавшем наследодателю, или вселение в такое жилое помещение после смерти наследодателя в течение срока, установленного для принятия наследства, пользование любыми вещами, принадлежавшими наследодателю, в том числе его личными вещами.

Я и мой дядя являлись долевыми собственниками жилья. В июле этого года мой дядя скончался. Он не состоял в браке, у него нет родных или официально опекаемых детей. Его родители (мой дед с бабушкой) и его сестра (моя мать) также покойны. Ближайшими живыми нашими родственниками (насколько мне известно) могут быть только его двоюродные братья и сестры. При этом прямой связи с ними ни он, ни я не поддерживали. Могу я считать себя в таком случае наследником первой очереди? И какие документы мне нужны для вступления в наследство в течение шести месяцев?

Согласно статье 1143 ГК РФ, если нет наследников первой очереди, наследниками второй очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его бабушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери.

Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

Таким образом, вы можете принять наследство после вашего дяди как наследник второй очереди по праву представления.

После скоропостижной смерти моего гражданского мужа (брак не был зарегистрирован) у него остались наследники по закону: мама и сын. Мама в силу своего возраста отказалась от наследства в пользу внука, думая, что я тоже наследница. Теперь сын хочет оставить меня без всего. Мама очень жалеет, что отказалась от наследства. Можно ли восстановить ее через суд в качестве наследника?

В соответствии со статьей 1157 ГК РФ отказ от наследства не может быть отменен или взят обратно. Оспорить отказ от наследства можно только в судебном порядке.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ...

Что важно знать о дарении имущества

В последние месяцы помимо спроса на доверенности зафиксирован повышенный интерес граждан и к договорам дарения. Также более востребованной становится безвозмездная передача доли в жилом помещении, купленном с использованием материнского капитала. Рассказываем, с чем связаны последние тенденции и какие правовые нюансы нужно знать и дарителям, и одаряемым.

Чаще всего люди используют формат дарения, когда хотят передать близким недвижимое имущество — квартиру, дом, земельный участок. Специалисты отмечают все больше случаев, когда взрослые дети дарят матерям доли в жилых помещениях, купленных на деньги маткапитала. По закону такая жилплощадь должна делиться на всех членов семьи. В том числе на всех детей, независимо от их возраста, места жительства и финансовой самостоятельности. Если была ипотека, то доли распределяются после выплаты кредита. И хотя многие совершеннолетние дети или, например, мужья зачастую не претендуют на часть «маткапитальной» квартиры, механизм отказа от такой доли на данный момент четко не урегулирован. В связи с этим один из рабочих вариантов — как раз дарение.

На фоне мобилизации доли в жилье, приобретенном на маткапитал, чаще всего дарили сыновья. Те, кто по тем или иным причинам не успевал заключить полноценный договор, шли к нотариусу за оформлением соответствующей доверенности. Важно помнить, что в подобных случаях в доверенности необходимо не только прописать, кто и какую недвижимость может подарить от вашего имени, но и четко указать, кому полагается презент. Без этого у документа не будет юридической силы. Напомним, что граждане, призванные на военную службу в рамках частичной мобилизации, могут оформить ряд нотариальных документов, включая доверенности, на льготных условиях — без оплаты услуг правового и технического характера.

Имеем право

По договору дарения можно передать что угодно: недвижимость, коллекцию картин, деньги, автомобиль, оборудование, животных, ювелирные украшения, мебель и другие вещи. Официальным подарком могут стать и предметы интеллектуальной собственности: товарные знаки, компьютерные программы, карты, рисунки, фотографии и прочее. Нужно учитывать, что по договору дарения передается не само авторство, а исключительные права на использование произведения: публикацию статьи, выпуск музыкального диска или размещение иллюстраций на сайте.

Для того чтобы имущество — квартиру, машину, гараж, землю и прочее — можно было кому-то подарить, оно должно быть официально зарегистрировано на дарителя. Плюс оно не должно находиться под обременением, например в залоге у банка или под арестом. При этом, если имущество нажито в браке, для его дарения потребуется согласие второго супруга. Также запрещено раздаривать имущество, если его владелец находится на стадии банкротства.



Всегда надо помнить и о правах несовершеннолетних детей или недееспособных граждан. Если, например, договор дарения привел к ухудшению их жилищных условий, органы опеки могут оспорить сделку.

Если договор дарения удостоверяет нотариус, он проверяет все нюансы: может ли человек в полной мере распоряжаться тем, что планирует отдать, не нарушаются ли права третьих лиц, получены ли все необходимые разрешения и т.д.

Понимаем и хотим

Важно, чтобы даритель не просто был дееспособен, находился в трезвом уме и твердой памяти, но и хорошо понимал юридические нюансы формата дарения. Не путал его с завещанием или рентой, не думал, что подарок можно в любой момент забрать обратно. Не ожидал, что, подарив, допустим, квартиру, сможет остаться в ней жить. По закону, как только право собственности переходит к одаряемому, он может выставить дарителя на улицу.

Нотариус обязательно проверяет, не находится ли человек под давлением и точно ли хочет навсегда расстаться со своим имуществом, ничего за это не получив. Ведь формат дарения не подразумевает никаких ответных действий, услуг, оплат и т.п. В принципе, одаряемый может даже спасибо не говорить. Иногда это становится сюрпризом и для того, кто получает подарок.

Был случай, когда одна соседка подарила другой земельный участок. Оформили все в простой письменной форме, то есть без визита к нотариусу. Довольно быстро женщина, которая отдала землю, стала требовать от второй стороны разные услуги и финансовую поддержку: то лекарства купить, то еще что-то. Последней каплей стало требование оплатить зубной протез. Тогда новая владелица участка пошла за консультацией к нотариусу. Сокрушалась, что дешевле было его купить, чем покрывать все «хотелки» соседки. Хотела уточнить, как вернуть подарок прежней хозяйке. И сильно удивилась, узнав, что по закону она вообще ничего не должна дарителю.

Учитываем детали

Договором дарения нельзя прикрывать другие сделки — допустим, куплю-продажу, чтобы

экономить на налогах. В некоторых случаях договор дарения и вовсе не имеет смысла. Так, например, имущество, приобретенное в браке, считается совместно нажитым, даже если заработал на него один из супругов. Если такое имущество подарить второй половине, оно все равно останется общим. Изменить режим собственности в этом случае можно брачным договором.

Как и в ситуации с доверенностью, в любом договоре дарения нужно конкретно описать, кто, кому и что именно дарит. Если нужно удостоверить договор дарения недвижимости, следует обращаться к нотариусу, который работает в том же регионе, где расположен объект. Если какая-то из сторон договора проживает далеко от этого места, сделка может пройти в дистанционном формате, с привлечением двух и более нотариусов из разных точек страны. Однако даже в этом случае один из нотариусов все равно должен работать в регионе, где находится ценный подарок.

Участие нотариуса не только гарантирует правовую чистоту, но и помогает сэкономить время и силы. Так, например, он сам запрашивает все необходимые справки и направляет документы в Росреестр, чтобы право собственности на недвижимость перешло от дарителя к одаряемому. Регистрация происходит в ускоренном режиме, всего за один рабочий день.

Еще один интересный правовой нюанс: в договоре дарения можно включить пункт о том, что, если даритель переживет одаряемого, подарок не достанется его наследникам, а вернется к своему изначальному владельцу. Также можно включить «свободу» от обязательств. Например, простить человеку долг или взять на себя погашение его задолженности перед третьим лицом. Причем в рамках договора дарения «списывать» можно только весь долг целиком, а не какую-то его часть или проценты. А еще в договоре можно прописать намерение на будущее: зафиксировать и сам подарок, и конкретный срок или событие, после которого он будет вручен. Если устные договоренности в юридическом плане ничего не значат, то с нотариально удостоверенным договором дарения есть шансы добиться обещанного.

ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» — информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно.
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФС77-27420 от 16 февраля 2007 г.
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры
127006 Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4–5, тел.: (495) 981-4399;
e-mail: notarius79@bk.ru



Главный редактор: Кирилл Малюшин
Редактор номера: Алена Шепелевич
Верстка: Денис Зотов
Корректор: Мария Киранова
Отпечатано в ООО «Криэйженс»: 125040 Москва, ул. Скаковая, д. 5, стр. 4, тел./факс: (495) 406-05-00
Печать офсетная
Тираж: 25 000 экз. Заказ № ??????
© Фонд развития правовой культуры, «Право каждого», 2022