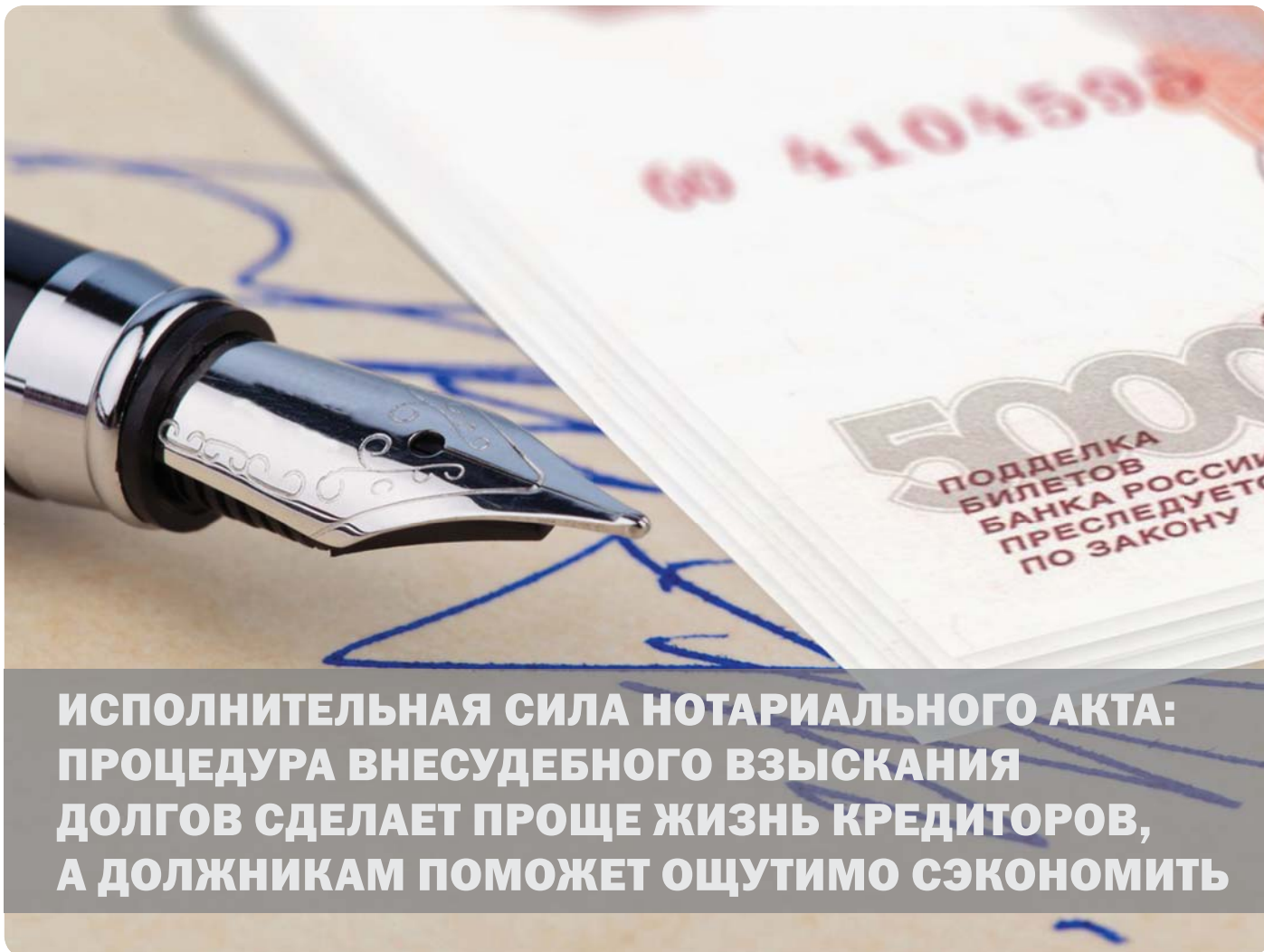


# ПРАВО КАЖДОГО

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



## ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СИЛА НОТАРИАЛЬНОГО АКТА: ПРОЦЕДУРА Внесудебного взыскания долгов сделает проще жизнь кредиторов, а должникам поможет ощутимо сэкономить

По некоторым данным статистики, опубликованным в Сети, более 40% россиян не спешат отдавать долги и нарушают оговоренные с кредитором сроки. Как правило, кредиторы в таких случаях — родственники, друзья и близкие знакомые. А в 2015 году Национальное агентство финансовых исследований приводило данные, согласно которым 37% россиян сочли допустимым при наличии «веских причин» вовсе не возвращать долги банкам. И если банки под честное слово деньги не выдают, то как быть обычным гражданам? Как дать в долг правильно, чтобы у должника не было шанса сделать вид, что он забыл, не брал и вообще впервые вас видит, а процедура возврата не затянулась на долгие месяцы, наполненные нервами, судами и бесконечными тратами на адвокатов?

Стр. 3

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ДАВАЙ ДОГОВОРИМСЯ ДРУГ ДРУГУ ДОВЕРЯТЬСЯ...

— Ой, мам, привет! Слушай, я занята сейчас, мне не совсем удобно говорить, давай я завтра позвоню?  
— Понимаю, Катюш, у тебя там такая кутерьма сейчас, наверное, предсвадебный дурдом — это испытание. Держись! Звони, как будет минутка. Димке привет!  
— Ага, хорошо, передам! Папе тоже привет! Я побежала!  
Катя положила трубку, бросила телефон на кровать, уткнулась носом в подушку и в голос разревелась. Предсвадебный дурдом... Дурдом — это то, что Катя не знает, как сказать родителям, что привет Димке она не передаст. Да и свадьбы никакой не будет.  
А ведь ждали эту свадьбу давно. Но Дима и Катя, хотя встречаться начали очень рано, ошаршили родителей, которые морально были го-

товы стать бабушками и дедушками сразу после того, как дети окончат школу, своим обстоятельным подходом к созданию семьи. Сначала окончить институт, потом найти работу и добиться каких-то ощутимых успехов в карьере. А уж потом думать о свадьбе, полноценной семье, формата «мама-папа-сын-собака», и прочих радостях жизни. В день своего 30-летия Дима наконец-то объявил собравшимся на торжество родственникам, что они с Катей готовятся к свадьбе.  
Вот примерно с этого дня и начался дурдом. Каждый имел свое мнение о том, где торжество должно пройти, кого нужно пригласить, как все организовать, какую цветовую гамму выбрать, каких музыкантов позвать, какими должны быть кольца, меню, ресторан...

В помощь родным Катя отрядила лучшую подругу — Альбину, которая активно включилась в процесс и взяла на себя функции свадебного распорядителя-организатора. Она помогала составить сметы по всем вариантам, которые предлагали мамы, выбирала платья для подружек невесты, искала флористов, визажистов, парикмахера для Кати, ателье, чтобы Диме пошили костюм...

Сама Катя тем временем углубилась в работу над диссертацией, а Дима разрабатывал очередной бизнес-проект. В свободное от работы время они собирались с родителями и в очередной раз рассматривали варианты, которые заботливо отобрали мамы и просчитала Альбина, отметили явно лишние, обсуждали, думали, прикидывали.

Стр. 6–7

## Юридический совет

ПЕНСИОНЕРКОЙ В 2016 ГОДУ В НАСЛЕДСТВО ПОЛУЧЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. ОНА ПЛАНИРУЕТ В 2016 ГОДУ ПРОДАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И КУПИТЬ НА ВЫРУЧЕННЫЕ ДЕНЬГИ КВАРТИРУ БЕЗ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ. НУЖНО ЛИ УПЛАЧИВАТЬ НДФЛ В ДАННОМ СЛУЧАЕ?

Стр. 2



## Тема номера

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СИЛА НОТАРИАЛЬНОГО АКТА: ПРОЦЕДУРА Внесудебного взыскания долгов сделает проще жизнь кредиторов, а должникам поможет ощутимо сэкономить

Стр. 3

## Непридуманные истории

ДАВАЙ ДОГОВОРИМСЯ ДРУГ ДРУГУ ДОВЕРЯТЬСЯ...

Стр. 6–7

## Осторожно, мошенники!

БЫСТРО И С ГАРАНТИЕЙ ЛИШАТ КВАРТИРЫ, ЗДОРОВЬЯ, ЖИЗНИ: КАК СТАНОВЯТСЯ ЖЕРТВАМИ «ЧЕРНЫХ РЕИЛТОРОВ»

Стр. 8



## ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

**П**енсионеркой в 2016 году в наследство получен земельный участок. Она планирует в 2016 году продать земельный участок и купить на вырученные деньги квартиру без привлечения кредитных средств.

**Нужно ли уплачивать НДФЛ в данном случае?**

**Рассмотрев вопрос, специалисты пришли к следующему выводу:**

доход в виде полученного в наследство земельного участка не подлежит обложению НДФЛ (освобождается от налогообложения) на основании прямой нормы пункта 18 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ).

В отношении дохода от продажи в 2016 году земельного участка налогоплательщик (наследница) вправе воспользоваться имущественным вычетом, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ в размере не более 1 млн рублей. Сумма дохода от продажи земельного участка, превышающая указанный размер имущественного вычета, подлежит обложению НДФЛ по ставке 13%.

В отношении суммы дохода от продажи земельного участка, превышающей 1 млн рублей, налогоплательщик (наследница) вправе заявить имущественный вычет, предусмотренный подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ в размере не более 2 млн рублей.

По доходам от продажи земельного участка и примененным имущественным вычетам налогоплательщику (пенсионерке) необходимо подать налоговую декларацию.

**Обоснование вывода:**

в рассматриваемой ситуации в отношении упомянутого в вопросе физического лица (наследницы, пенсионерки) с позиции главы 23 НК РФ необходимо рассматривать отдельно три операции:

- 1) получение земельного участка в наследство;
- 2) реализация земельного участка (объекта недвижимости);
- 3) приобретение квартиры за счет собственных средств физического лица (то есть без привлечения кредитных или заемных средств).

1. Согласно пункту 18 статьи 217 НК РФ не подлежат обложению НДФЛ (освобождаются от налогообложения) доходы в денежной и натуральной формах, получаемые от физических лиц в порядке наследования, за исключением вознаграждения, выплачиваемого наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства, а также вознаграждения, выплачиваемого наследникам патентообладателей изобретений, полезных моделей, промышленных образцов.

Здесь же отметим, что в приведенную норму вносились изменения Федеральными законами от 23.11.2015 № 322-ФЗ и от 1.07.2005 № 78-ФЗ, однако эти изменения не актуальны для рассматриваемой ситуации. При этом освобождение наследства от

НДФЛ не зависит от степени (и вообще наличия) родства наследника с наследодателем. 2. Далее физическое лицо реализует (продает) земельный участок как собственный объект недвижимого имущества. Как отмечено в письме Минфина России от 18.01.2013 № 03-04-05/4-36, продажа полученного в порядке наследования недвижимого имущества осуществляется вне рамок отношений по его наследованию. То есть доход физического лица от последующей реализации полученного в порядке наследования недвижимого имущества (земельного участка) под действие пункта 18 статьи 217 НК РФ не подпадает и подлежит обложению НДФЛ на общих основаниях.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ предусмотрен имущественный налоговый вычет, предоставляемый, помимо прочего, при продаже имущества (включая недвижимое имущество), а также доли (долей) в нем с учетом особенностей и в порядке, предусмотренных прочими положениями статьи 220 НК РФ. В частности, как следует из подпункта 1 пункта 2 статьи 220 НК РФ, указанный имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи земельных участков или доли (долей) в них, находившихся в собственности налогоплательщика менее «минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества», установленного в соответствии со статьей 217.1 НК РФ, не превышающем в целом 1 млн рублей.

Указанный выше «минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества», право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года (подп. 1 п. 3 ст. 217.1 НК РФ).

Заметим, что в отношении доходов от продажи имущества, находившегося в собственности физического лица в течение (и более) минимального предельного срока владения, установленного статьей 217.1 НК РФ, применяется не имущественный вычет, а освобождение от налогообложения в соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 НК РФ. Это важно, поскольку в отношении облагаемых доходов от продажи имущества, к которым применяется имущественный вычет, физические лица (налогоплательщики) должны самостоятельно исчислить суммы НДФЛ, подлежащие уплате в соответствующий бюджет, и представить соответствующую налоговую декларацию. Доходы же, освобождаемые от обложения НДФЛ, включая доходы от продажи недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика более минимального предельного срока владения, налогоплательщики вправе не декларировать (абз. 2 п. 4 ст. 229 НК РФ).

Здесь же заметим, что освобождение от налогообложения дохода от продажи недвижимого имущества в соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 НК РФ применяется независимо от оснований приобретения данного имущества.

В рассматриваемой ситуации наследование и продажа земельного участка происходят в одном году. Тем самым, учитывая вышеиз-

ложенное, налогоплательщик (наследница, пенсионерка) вправе лишь воспользоваться имущественным вычетом в отношении дохода от продажи земельного участка, не превышающим 1 млн рублей, то есть доход от продажи не освобождается от обложения НДФЛ.

3. Однако далее, при приобретении квартиры, у налогоплательщика (пенсионерки) есть возможность воспользоваться имущественным налоговым вычетом по расходам на приобретение квартиры, предусмотренным подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ, если ранее данным имущественным вычетом налогоплательщик не пользовался (п. 11 ст. 220 НК РФ).

Порядок и особенности предоставления имущественного вычета по расходам на приобретение квартиры изложены в пункте 3 статьи 220 НК РФ. В частности, установлено, что расходы на приобретение квартиры, заявляемые в качестве имущественного вычета, предусмотренного подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ, не могут превышать 2 млн рублей.

Имущественный вычет, в частности, по расходам на приобретение квартиры может быть применен только к доходам, облагаемым по ставке, предусмотренной пунктом 1 статьи 224 НК РФ, то есть 13%.

Как указано в пункте 10 статьи 220 НК РФ, у налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством РФ, имущественные налоговые вычеты, предусмотренные в том числе подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ, могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех лет, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.

Повторно обращаем внимание, что в рассматриваемой ситуации у физического лица в отношении доходов от реализации земельного участка отсутствует налоговый агент. Налогоплательщик должен сам задекларировать доход от продажи земельного участка, заявив имущественные вычеты, предусмотренные подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ (не более 1 млн рублей) и подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ (не более 2 млн рублей — в случае приобретения квартиры). Как указано в пункте 7 статьи 220 НК РФ, имущественные налоговые вычеты предоставляются при подаче налогоплательщиком налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода (иного применительно к рассматриваемой ситуации ст. 220 НК РФ не предусматривает).

В заключение отметим, что нормы главы 23 НК РФ не устанавливают каких-либо препятствий для одновременного применения (в одном налоговом периоде) имущественных налоговых вычетов по доходу от продажи имущества и по расходам на приобретение жилья.

*Дамир Гильмутдинов,  
Елена Мельникова*



## ТЕМА НОМЕРА

## ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СИЛА НОТАРИАЛЬНОГО АКТА: ПРОЦЕДУРА Внесудебного взыскания долгов СДЕЛАЕТ ПРОЩЕ ЖИЗНЬ КРЕДИТОРОВ, А ДОЛЖНИКАМ ПОМОЖЕТ ОЩУТИМО СЭКОНОМИТЬ

1 ← Летом 2016 года вступили в силу поправки в законодательство, которыми было закреплено право на упрощенное взыскание долгов с помощью исполнительной надписи нотариуса. Воспользоваться этим нотариальным действием смогут и банки, и рядовые граждане, которые обратились за удостоверением договора займа или аренды к нотариусу. Причем внесудебный порядок взыскания долгов удобен не только кредитору, но и неисполнительным должникам. Процедура внесудебного взыскания долгов с помощью исполнительной надписи была предусмотрена Федеральным законом № 360-ФЗ. Речь идет о самых разных договорах, отсутствуют и ограничения по сумме долга.

**Благодаря тому что нотариальный акт обрел исполнительную силу, кредитор имеет возможность выбора: обратиться для взыскания долгов в суд или в ближайшую нотариальную контору**

Вернуть долги бывает непросто: недобросовестные должники скрываются от кредиторов, тянут время и нарушают оговоренные сроки. Раньше в таком случае дорога была одна — в суд. Кредитор был вынужден затевать судебное разбирательство, которое мало того что может тянуться годами, так еще и потребует серьезных финансовых затрат на оплату услуг юристов и адвокатов. Конечно, в итоге через суд возврата денег, скорее всего, добиться удастся, но кто вернет время и потраченные нервы?

Сегодня благодаря тому, что нотариальный акт обрел исполнительную силу, кредитор имеет возможность выбора: обратиться для взыскания долгов в суд или в ближайшую нотариальную контору, а из нее — прямо к судебным приставам для обращения взыскания на денежные средства или имущество не исполняющего свои обязанности должника.

Безусловно, чтобы вернуть заем без лишних нервных потрясений, для начала его следует должным образом оформить. Если речь идет о так называемых бытовых займах, то есть о деньгах, которые одалживают друг другу физические лица — простые россияне, самый надежный способ — удостоверенный нотариусом договор. Как и любой нотариальный акт, он обладает повышенной доказательствен-

ной силой, то есть оспорить его будет крайне сложно. Еще одно преимущество — возможность взыскать долг с помощью исполнительной надписи нотариуса, ведь закон разрешает использование исполнительной надписи только по бесспорным поводам, а этот как раз договоры, удостоверенные нотариусами, и кредитные договоры банков.

Если вы дали в долг и удостоверили у нотариуса договор займа, или сдавали квартиру по нотариально удостоверенному договору, а деньги арендатор не платил, или есть иной удостоверенный нотариусом договор, который предусматривает обязанность по передаче имущества или денег, и обязательства другой стороны по нему не исполняются, можно обратиться к нотариусу. Инструмент удобен и для бизнеса: в случае, когда контрагент сорвал, к примеру, поставку товара, взыскать с него средства также возможно с помощью исполнительной надписи. Важно соблюсти одно обязательное условие: прежде чем обратиться за совершением исполнительной надписи к нотариусу, кредитор по закону обязан за две недели известить должника о своем намерении. Если должник возражает, он может обратиться в суд. Также он должен известить об этом нотариуса. Обладая информацией о том, что заемщик с требованиями кредитора не согласен, нотариус выдавать исполнительную надпись не станет.

Судиться по надуманным поводам, просто чтобы потянуть время, должнику смысла нет. Ведь в этом случае ему придется компенсировать и судебные издержки, а они в разы выше, чем стоимость услуг нотариуса. Более того, если речь идет о долге перед банком, через суд с должника будут взысканы еще пени и штрафы. Нотариус же делает исполнительную надпись на обращение взыскания только в части основного долга, процентов по нему и тарифа на саму исполнительную надпись. При этом нотариус не взыскивает никакие штрафные суммы, которые предусмотрены договором, а это зачастую даже большая сумма, чем основная сумма долга. Получается, что она должнику будет попросту прощена банком.

Кстати, пункт о внесудебном взыскании долгов можно внести и в уже существующий договор. Для этого кредитор и заемщик должны заключить дополнительное соглашение.

Если кредитор против внесудебного взыскания долгов не возражает, нотариус выдаст исполнительную надпись. После того как кредитор получил исполнительную надпись, он может напрямую обращаться к судебным приставам, которые возбудят исполнительное производство. На осно-

вании исполнительной надписи нотариуса, как и на основании решения суда, приставы взыскивают с должника денежные средства. Судебные приставы действуют строго в рамках закона. То есть появление исполнительной надписи существенно помогает в решении еще одной острой проблемы — произвола коллекторов, которые позволяли себе откровенно бандитские методы: изби-

**Появление исполнительной надписи существенно помогает в решении еще одной острой проблемы — произвола коллекторов, которые позволяли себе откровенно бандитские методы: избивали должников, угрожали, портили их имущество**

вали должников, угрожали, портили их имущество — расписывали оскорбительными посланиями двери, жгли детские коляски, запугивали родственников должников. Теперь у банков попросту не будет нужды обращаться к выбивателям долгов.

Еще один положительный момент — стоимость совершения исполнительной надписи. Тариф на совершение исполнительной надписи определен в Основных законодательства Российской Федерации о нотариате и составляет 0,5% от взыскиваемой суммы, но не менее 1500 рублей. При судебном взыскании госпошлина составляет в среднем 0,5–4% в зависимости от суммы иска. Например, при сумме иска в 100 000 рублей госпошлина составит 3200 рублей.

Также важную роль играет и то, что нотариус несет полную имущественную ответственность за удостоверенные им сделки. Скажем, если нотариусу представили документы не в полном виде или не представили подтверждение об извещении должника за 14 дней, а нотариус совершил исполнительную надпись, то он будет отвечать за причиненные убытки, причем не абстрактно, а деньгами. Ущерб он будет обязан возместить в полном объеме. Для этого существуют четыре уровня ответственности: личная страховка нотариуса, коллективная страховка региональной нотариальной палаты, личное имущество нотариуса, а также Компенсационный фонд ФНП.

Марина КРАВЧЕНКО

## ВЫ СПРАШИВАЛИ

## На вопрос отвечает нотариус...



Илья Радченко

**П**осле смерти мамы нам с братом осталась двухкомнатная квартира, на которую нет завещания. Брат, как и я, прописан в этой квартире, однако оформлять наследственные документы не хочет, а скоро будет шесть месяцев после маминей смерти. Могу ли я в одностороннем порядке оформить свою долю наследства и что для этого нужно?

Прежде всего нужно сказать, что вы можете оформить свою долю наследства независимо от брата, однако встанет вопрос о том, какова будет ваша доля. Дело в том, что сам факт проживания вашего брата в этой квартире может быть расценен (и обычно расценивается) нотариусом как однозначное подтверждение фактического принятия им наследства. Норма о фактическом принятии наследства трактуется нотариусами по-разному: есть точка зрения, что ваш брат автоматически считается принявшим наследство, но есть и точка зрения, согласно которой от него потребуются для выделения ему доли выразить свою волю более явным образом. Нотариус должен попытаться выяснить волю вашего брата и после этого принять решение, в каких долях будет наследоваться квартира. Если вы не согласны с принятым решением нотариуса, вы можете обратиться в суд с иском к вашему брату по вопросу о наследовании квартиры. Однако хочется сказать сразу, что если ваш брат не намерен отказываться от наследства, то лучше сразу ориентироваться на выдел ему половины квартиры, поскольку в соответствии с законодательством и разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации в такой ситуации суд должен присудить ему половину наследства.

**В** 2015 году умер родной брат моего отца, который проживал в России в их родительской квартире. Мой отец проживает на Украине. Про смерть брата отца никто не уведомил. В настоящий момент в родительской квартире проживает дочка умершего брата. Можно ли узнать, было ли завещание, не выезжая в Россию?

Узнать о наличии завещания можно, обратившись к нотариусу, который ведет наследственное дело. Либо придется обходить всех нотариусов, которые могли удостоверить завещание вашего дяди, со свидетельством о его смерти, что, конечно, значительно труднее. Из-за рубежа это сделать непросто, но можно направить письменное заявление нотариусу, который ведет наследственное дело (желательно, конечно, сначала уточнить, какому именно нотариусу его надо направлять), с просьбой произвести розыск завещания. Однако необходимо учитывать, что сведения о завещаниях, сделанных до 1 июля 2014 года, имеются не в полном объеме и не всегда достоверны в силу того, что до этой даты внесение сведений о завещаниях в единую базу данных было серьезно затруднено в соответствии с российским законом.

Если есть веские основания полагать, что завещание было, но вы опасаетесь, что другие наследники могут получить наследство и распорядиться им без участия вашего отца, то возможно обратиться к нотариусу, ведущему наследственное дело, и подать ему заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство с одновременной просьбой приостановить выдачу свидетельств другим наследникам в связи с обращением в суд за восстановлением срока. Однако хочу предупредить, что, если после этого вы не обратитесь в суд в кратчайшие сроки (до 10 дней после подачи такого заявления нотариусу), нотариус может все равно выдать свидетельство другим наследникам. Кроме того, свидетельство может быть уже выдано другим наследникам, если завещание в пользу вашего отца не было обнаружено или нотариусу вашего отца разыскать (уведомить) не удалось. Во всех этих случаях свои права вы сможете защитить только в суде.

Еще один важный момент, который надо учитывать. Доказать, что вы не знали о смерти наследодателя, может оказаться непросто, и если других уважительных причин пропуска срока нет, то возможно, что даже при наличии завещания в пользу вашего отца суд не восстановит ему срок для принятия наследства.



Ольга Панова

**У** меня маленькая пенсия. Для бесплатной приватизации земли мне как правопреемнику нужен дубликат первичного документа договора застройки земельного участка за 1938 год, который находится в наследственном деле у нотариуса в архиве. Остальные экземпляры такого договора утрачены в связи с войной 1941–1945 годов, о чем у меня имеется справка. Нотариус отказывает в выдаче дубликата, обосновывая это тем, что он находится в ветхом состоянии, но тем не менее на основании его и было заведено наследственное дело. Что делать?

В соответствии со статьями 44.1 и 52 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус может выдать дубликат того документа, который был удостоверен этим нотариусом и экземпляр которого хранится в делах этого нотариуса. У нотариуса, который вел наследственное дело, остаются в деле те документы, на основании которых оформлялись наследственные права, но не все эти документы удостоверялись этим нотариусом. Нотариус может выдать из наследственного дела дубликаты тех документов, которые он сам удостоверил или выдал (например, свидетельство о праве на наследство). Договор застройки земельного участка за 1938 год этим нотариусом не удостоверился, он был передан на хранение в архив, и органы архива должны выдавать архивные справки о содержании хранящихся у них документов. Но поскольку по причине военных действий архив не сохранился, то получить дубликат в вашем случае не представляется возможным. Тем не менее у вас есть право обратиться к адвокатам для подготовки заявления в суд о защите ваших прав, в котором можно

заявить ходатайство об истребовании доказательств, а именно документов наследственного дела, которые необходимы для решения вопроса по приватизации.



Елена Абрамова

**Я** взыскатель по исполнительному листу. Должник с 2005 года укрывается от выплаты суммы долга. Приставами на данный момент прекращено исполнительное производство из-за невозможности установить местонахождение должника. Исполнительный лист у меня на руках. Фиксируется ли информация о должниках в общей базе у нотариуса, например, в случае, если должник будет вступать в наследство, и возможно ли будет частично или полностью арестовать имущество либо чтобы наследники должника платили по исполнительному листу? Могу ли я как взыскатель обратиться к любому нотариусу с исполнительным листом с целью фиксации данной информации? И, может, есть другие законные способы воздействия на должника?

В соответствии с Федеральным законом от 2.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и Федеральным законом от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах» принудительное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц возлагается на Федеральную службу судебных приставов и ее территориальные органы. В число полномочий судебных приставов включаются, в частности, действия по извещению лиц, участвующих в исполнительном производстве, ведению реестра должников. Перечень нотариальных действий, совершаемых нотариусами, изложен в статье 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и других законодательных актах Российской Федерации. Ведение базы данных должников и фиксация в ней информации о должниках в полномочия нотариуса не входят. Однако в случае смерти должника гражданское законодательство наделяет кредитора правом предъявить требования к наследственному имуществу должника или к его наследникам. В соответствии со статьей 175 Гражданского кодекса Российской Федерации наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно в пределах стоимости перешедшего к каждому из наследников наследственного имущества. Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования: до принятия наследниками наследства — к исполнителю завещания либо к наследственному имуществу; после принятия наследниками наследства — к принявшим наследство наследникам. Вы можете заявить требование (претензию) в письменной форме нотариусу по месту открытия наследства (ст. 63 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Наличие претензии кредиторов наследодателя не приостанавливает выдачу свидетельства о праве на наследство. Подача претензии необходима главным образом для того, чтобы известить наследников о наличии у наследодателя неисполненных имущественных обязательств.





Людмила Бондарева

**М**огу ли я оформить доверенность на банковский счет, находясь за границей? Есть ли возможность электронной подписи или вариант обойтись без моего присутствия?

Конечно, гражданин России, находящийся за границей, имеет возможность в любое время оформить доверенность, уполномочив указанное им лицо совершать от его имени указанные им действия, в том числе представлять интересы в кредитных учреждениях и распоряжаться банковским счетом. Для этого гражданин России должен обратиться в любое консульство России в том государстве, где находится гражданин. Нотариальные действия в данном случае совершают должностные лица консульских учреждений, в том числе удостоверяют доверенности. Порядок совершения нотариальных действий должностными лицами консульских учреждений устанавливается законодательными актами Российской Федерации. В настоящее время законодательство Российской Федерации не позволяет совершать нотариальные действия заочно. Для удостоверения доверенности доверитель должен лично обратиться к должностному лицу консульского учреждения с документом, удостоверяющим его личность.



Юлия Простак

**Б**абушка хочет оформить квартиру на внуку. Что дешевле и надежнее: дарственная или завещание? Какой из договоров впоследствии нельзя будет переделать? Можно ли оформить дарственную с условием наследования после смерти дарителя?

Дешевле оформить завещание. Любой нотариально оформленный документ надежен. При этом завещание — это не договор, а односторонняя сделка, в которой завещатель распоряжается своим имуществом на случай смерти. Оформляя завещание, бабушка не перестает быть собственником своего имущества, она определяет собственников своего имущества на будущее — с момента ее смерти. Завещание бабушка в любой момент имеет право отменить, а также в любой момент она имеет право составить новое завеща-

ние. При этом никому она сообщать об оформлении завещания не должна: это ее личная тайна, ее личное дело. Если захочет — расскажет. Нотариус никому при жизни завещателя не имеет права сообщать о составлении завещания: это нотариальная тайна. При оформлении же договора дарения бабушка после регистрации в Росреестре права собственности на имя одаряемого перестанет быть собственником подаренного имущества. С этого момента право распоряжения подаренным имуществом перейдет к одаряемому и тот будет распоряжаться им по своему усмотрению. При этом даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. При оформлении договора дарения подлежит регистрации в Росреестре переход права собственности на имя одаряемого. С этого момента даритель перестает быть собственником подаренного имущества.



Мария Терехова

**К**ак оформить договор дарения квартиры одному сыну и договор дарения дачи другому сыну?

Для оформления договора дарения необходимо желание обеих сторон: дарителя и одаряемого. Помочь вам в оформлении договоров дарения сможет нотариус по месту нахождения вашего недвижимого имущества, он же самостоятельно сможет заказать недостающие для сделок документы. Нотариус пояснит, требуются ли согласия третьих лиц на совершение таких сделок (например, согласие вашего мужа на заключение договора дарения, если имущество приобреталось возмездно и в период совместного брака). После ознакомления с представленными вами документами, получения дополнительных документов нотариус подготовит проекты договоров дарения и затем, после прочтения их вам и одаряемым, разъяснения прав и обязанностей сторон договоров, нотариус удостоверит договоры. Затем договоры надлежит передать в Росреестр для государственной регистрации права собственности ваших сыновей, поскольку если этого не сделать, то и право у них на квартиру и на дачу не возникнет. В этом вам также сможет помочь нотариус и передать документы на государственную регистрацию, в том числе в электронной форме.



Ольга Филиппова

**У** нас с мужем земля находится в общей совместной собственности. Я хочу, чтобы земля принадлежала мужу. Что для этого необходимо сделать? Надо составить соглашение о разделении долей и затем я могу ему ее подарить или же можно сразу отказаться в его пользу и составить брачный контракт?

В вашем случае самый быстрый вариант, заключающийся в одном действии, — это составление брачного договора, в котором вы с супругом определите правовой режим земли. Основанием для внесения записи в Росреестр будет являться именно брачный договор, в котором необходимо отразить переход права собственности на землю. Форма брачного договора определена в статье 41 Семейного кодекса Российской Федерации, а именно: брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по месту нахождения недвижимого имущества. В отношении иного имущества вы вправе оставить законный режим совместной собственности супругов.



Марина Фалькова

**Н**аходимся в браке, муж хочет заключить брачный контракт для выдачи займов третьим лицам. Что это значит и какие последствия возможны?

Скорее всего, ваш супруг хочет заключить с вами брачный договор, определяющий раздельный режим совместно нажитого имущества, в котором будет оговорено, что все имущество — движимое или недвижимое, денежные вклады, счета, паи, имущественные и денежные обязательства, которые были приобретены на имя одного из супругов, — будет являться собственностью того супруга, на чье имя оно оформлено. Это значит, что совместная собственность у вас прекращается и каждый будет отвечать по своим долгам и обязательствам в пределах своего имущества, а не имущества своего супруга. Также это ему необходимо, чтобы каждый раз, когда он дает деньги в долг, не спрашивать вашего согласия на это, так как деньгами он будет распоряжаться собственными.

## НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ | ДАВАЙ ДОГОВОРИМСЯ ДРУГ ДРУГУ ДОВЕРЯТЬ...

1 ← После очередной такой субботне-предсвадебной посиделки Дима и Катя возвращались домой пешком.

— Дим, а может, ну его, а? У меня голова пухнет от всей этой мишуры. Мне вот глубоко пофигу, будет ли цвет ленточек на моем букете сочетаться с цветом капкейков в кенди-баре. Я вообще только сегодня узнала о том, что эти вещи существуют. Давай все это отменим, пока не поздно, а? Распишемся и свалим на море на пару недель? У меня научный руководитель там копытом бьет, мне надо диссертацию закончить, все в кучу...

— Было бы хорошо, конечно, но ты же понимаешь, что нас съедят? Мы же этим расстроим такое количество тетя Маш, Тань, Ир, Галь и прочих неизвестных нам родственников и друзей семьи, что смертельная обида будет обеспечена. Ты список видела? Там же человек 150 минимум, и я тебе голову на отсечение даю — половину уже оповестили. Если мы сейчас родителям скажем, чтобы звонили и говорили, что мы передумали, это будет... Ну я даже не знаю...

На следующий день Катя провожала Диму в аэропорту. Вроде короткая командировка, а настроение было отвратительным. По дороге пробили колесо, Дима весь извозился, пока ставил запаску, Катя, главным страхом которой было опоздать на самолет, испсиховалась. И даже не смотря на то, что в аэропорт в конечном счете прибыли почти вовремя, напряжение не отступало.

— Катюш, я пойду, у меня регистрация заканчивается. Ты поезжай домой, отоспись, успокойся, а то у тебя последние дни сплошной нервяк. И колесо это дурацкое еще.

— Угу. Так и сделаю. Только в шиномонтаж заеду, а потом сразу домой. Ты давай там, победи всех быстро и возвращайся, у нас дел вагон.

— Ох, блин, я ж тебе забыл сказать. Нам с тобой еще надо будет к нотариусу заскочить.

— Зачем?

— По поводу брачного договора. Надо сходить заранее, составить, разобраться во всех тонкостях, чтобы сразу после свадьбы подписать, не откладывая. Я прилечу — все тебе подробно расскажу. Лучше даже запишу нас сразу на прием, нотариус и расскажет.

— Какой договор?

— Брачный. Ну мы же в брак вступаем. Логично все.

— Логично. Да. Наверное.

По громкой связи сообщили, что регистрация на рейс, которым должен был улететь Дима, заканчивается. Дима чмокнул Катю в щеку, подхватил чемодан и побежал к стойке. Катя растерянно посмотрела ему вслед и побрела на парковку.

— Альбиш, ты где? А попей со мной чаю, а? Поговорить надо. Я заеду за тобой.

Альбина, шумная и яркая брюнетка, села в машину Кати и сразу начала тараторить:

— Значит, так! Сегодня я выбрала фотографа и видеографа, тебе отправила на почту ссылки на примеры их работ. И фотографии работ флориста тоже тебе отправила. Примерку Димке назначила, на твои платья бронь будет держаться

еще три дня, так что надо определяться и ехать забирать, там желающих на них много, будешь тянуть — уведут наряд мечты.

— Да фиг с ним, пусть уводят.

— А ты чего такая прибитая-то? Из-за того, что Димка уехал? Катя, ну ты чего?

— Да не совсем, день просто идиотский.

— Ну я же вижу: что-то не то. Поругались?

— Нет. Слушай, Альбиш, а что ты думаешь про брачные договоры?

— Это которые контракты, да? Ну... Что думаю. Думаю, что их заключают, когда друг другу не доверяют. Ну, там, когда подозревают, что молоденькая модель не по большой любви выходит замуж за старого бизнесмена, там вот как раз нужен брачный контракт. Мерзкая какая-то вещь, в общем.

— Думаешь, мерзкая? Я вот тоже что-то как-то понять не могу, зачем оно... Как-то неприятно это... В меркантильности тебя подозревают? Или сразу план отступления готовят?

— Погоди... Катя, а ты чего спрашиваешь? Ты что, собралась брачный контракт подписывать?

— Да как тебе сказать... Я не собралась... Дима сегодня перед фактом поставил. Что нам надо будет брачный договор подписать. А меня как водой холодной окатили... Он что, думает, что я с ним из-за денег?

— У-у-у-у-у... Не ожидала я от него такого, конечно... Это дурной знак, Катя.

— Думаешь?

— Ну конечно! Не будет любящий человек, собираясь на любимой девушке жениться, продумывать, как бы ее в случае развода без имущества оставить!

Ольга Мороз, психолог: «Свадьба для большинства пар является мощнейшим источником переживаний. Это то время, когда надо в сравнительно небольшие сроки решить сразу множество вопросов. Конечно же, не стоит списывать со счетов и тот факт, что свадьба — сильнейшее эмоциональное потрясение, даже если она очень желанная. На этом этапе многие пары еще больше сплачиваются, а вот у некоторых, наоборот, наступают периоды недопонимания и разобщенности. И то и то нормальные реакции.

Брачный договор в таких случаях (если тема его заключения не поднималась раньше) воспринимается как сомнение и неуверенность в избраннике. Именно с брачного договора начинаются многие манипуляции “он/она меня не любит”, “он/она мне не доверяет” и пр.

Катя в данном случае поддалась на свою же манипуляцию. Ей стало обидно за себя. Она и подумать не могла, что у брачного договора могут быть совершенно иные функции, нежели проявление недоверия к ней.

Если бы она не была так истощена предстоящей свадьбой и защитой диссертации, возможно, у нее была бы возможность трезво обдумать ситуацию, но в состоянии эмоциональной усталости и суеты сделать это крайне тяжело. Следует понимать, что брачный договор и сами понятия “любовь” и “дове-

рие” — разные вещи. Они никак не связаны. И брачный договор вовсе не сигнализирует о том, что любви нет. Наоборот, он позволяет защититься от многих форс-мажоров в семейных ситуациях, коих бывает несчетное множество».

Елена Образцова, нотариус: «В последние годы все больше молодых пар перед заключением брака или уже находясь в браке начинают задумываться, что семья — это не только чувства и эмоции, но и права, обязательства и взаимная ответственность супругов. Прежде всего имущественная, так как, заключая брак, супруги не только дают друг другу обещание быть друг с другом в горе и в радости, в достатке и в бедности, но и принимают имущественный режим общей совместной собственности. Что это означает? Что все доходы и имущество, которое они получают в браке, вне зависимости от того, кто их заработал, а также все обязательства, долги — все становится общим, независимо от того, кто из супругов их оформлял. Но этот режим подходит, как правило, тем парам, у которых нет имущества или оно незначительное. Если же в брак вступают супруги, обладающие уже каким-либо имуществом, тем более если это недвижимое имущество, доли в бизнесе, акции, счета в банках и иное дорогостоящее имущество, — они задумываются о его судьбе и разумно опасаются его потерять или существенно уменьшить в случае, если семейная жизнь не заладится и это имущество придется делить. Но еще более важна способность брачного контракта уберечь второго супруга от возможных проблем, которые могут случиться у первого — в случае долгов, займов, каких-то иных сложностей, которые могут причинить имущественный вред семье. В этих случаях обязательно заключение брачного договора (контракта), в котором изменяется режим общей совместной собственности супругов на режим раздельной собственности в отношении всего имущества или каких-то частей. В этом случае имущество считается принадлежащим тому из супругов, на чье имя данное имущество зарегистрировано, разделу оно не подлежит как в период брака, так и в случае его расторжения.

И здесь не идет речь о недоверии к будущему супругу. Это прежде всего естественное желание каждого человека сохранить уже имеющееся имущество и его преумножить, а не уменьшить. А в некоторых случаях потенциальный раздел вообще может быть губителен: например, в случае раздела крупных активов, долей бизнеса это может означать потерю такого имущества вовсе. Или другая ситуация: молодая семья хочет купить квартиру и берет ипотеку в банке, но один из супругов не может быть созаемщиком (не имеет достаточного дохода или не подходит по иным параметрам), и банк не может выдать кредит для покупки квартиры в общую совместную собственность такой семье.



Но второй супруг имеет достаточный доход и может взять кредит и выплачивать его исключительно из своего дохода. В этом случае банк рекомендует супругам оформить брачный договор, чтобы приобретаемая квартира была в индивидуальной собственности этого супруга, при этом он несет единоличную ответственность по возврату кредита и в случае неуплаты отвечает только своим имуществом, второй супруг при этом ничем не рискует».

Утром Катю разбудил звонок матери. Катя бодро соврала, что занята, положила трубку и снова разревелась. После вчерашнего разговора с Альбиной она окончательно убедилась: свадьбу надо если не отменять, то откладывать, потому что недоверие, которое проявил Дима, заведя разговор о брачном договоре, просто не оставляет шансов для построения нормальных отношений. Ох, не так Катя себе представляла брак, ох, не так... Родители же живут всю жизнь — никаких договоров и счастливы. Все на любви и доверии держится. А у них, выходит, нет доверия... А какая без доверия любовь? Катя решила, что надо успокаиваться. Самый лучший способ, чтобы собрать себя в кучу, — заняться уборкой. Катя включила музыку погромче и взялась за тряпку. К вечеру квартира сияла, а Катя уже могла контролировать потоки слез и не рыдала каждые две минуты. Катя остервенело натирала уже абсолютно чистое зеркало гардеробной: она решила, что дождется Диму и прямо в день его возвращения соберет родных на ужин, чтобы объявить о том, что свадьба пока отменяется. Или вообще отменяется — как пойдет.

**Ольга Мороз, психолог:** «Катя абсолютно правильно сделала, что решила успокоиться. Невозможно принимать правильные решения, находясь в состоянии обиды, гнева, раздражения. Иными словами, находясь в дисгармонии с собой. В таких вопросах, как свадьба и ее отмена, необходимы взвешенные решения, которые принимаются совместно с избранником, и Катя немного торопится, принимая такие решения, в одиночку водружая на свои плечи совершенно лишнюю для себя ответственность».

Катя обессиленно плюхнулась на пол. Все, полегчало. Успокоительная уборка сработала безотказно. Правда, жертвой пал маникюр. Катя решила, что это очень кстати. Второй мощнейший способ женской психотерапии — поболтать с маникюршей. Это как сходить к психологу, только можно еще последние новости обсудить, послушать, что там показывают в ток-шоу, на просмотр которых у Кати никогда не бывает времени...

— Ой, какой у вас дизайн был красивый! У вас свадьба была, да? Очень нежно. — Мастер Лика разглядывала пострадавший маникюр Кати.

— Нет, свадьбы не было. Должна была быть. Пока подготовка шла, меня подруга заставляла каждую неделю новый маникюр делать. Репетиция свадебного, так сказать, искали идеальный вариант.

— Нашли?

— Необходимость отпала.

— Ой, вы извините за любопытство, а что случилось?

— Предательство...

— Ох... Изменил, гад?!

— Нет, вы что... Просто недоверием обидел очень. Оскорбил даже.

— А, в смысле, вас в измене заподозрил?

— Да не в измене! В меркантильности! Он думает, что я не за него замуж иду, а за его кошелек!

— О как!

— А я же повода ни разу не дала так думать! Ладно бы Рокфеллером был, так нет ведь! Ну успешен, но до списка «Форбс» еще как до Китая по-пластунски...

— А чем оскорбил-то?

— Поставил меня перед фактом: приеду из командировки, и будем брачный контракт составлять! Представляете?!

— Ну представляю. И что? Все?

— В смысле, «и что»? Вы что думаете, это нормально?!

— Да, абсолютно.

Катя опешила и удивленно смотрела на маникюршу, та в ответ удивленно смотрела на Катю.

— Но ведь это же проявление недоверия!

— Это проявление заботы! И заинтересованности в вашем спокойном будущем...

— Лика, а вы давно здесь работаете? — Кате совсем не хотелось идти домой, а поговорить с кем-то по душам хотелось очень, поэтому она решила сменить тему.

— С самого открытия. Это мой салон. Мне его муж подарил. На пятую годовщину свадьбы.

— Хороший подарок!

— А знаете, какой подарок он подарил мне на первую годовщину?

— Какой?

— Неоднозначный. Я тогда так же, как вы, кстати, обиделась. На первую нашу годовщину муж меня повел к нотариусу, чтобы составить брачный договор.

— Вот! Вы тоже обиделись! А говорите забота...

— Забота. Просто я этого тогда не понимала. До меня у мужа уже был брак. Там был ребенок. Когда они с женой развелись, он оставил им все, что мог, — квартиру, машину, дачу. А она все равно долго еще через суд из него деньги вытягивала. Хотя он и так помогал. Да и помогает, понятное дело, до сих пор. Но когда мы заговорили о том, что хотим стать родителями, он настоял на брачном договоре. Ох, как я тогда обиделась! Мне казалось, что он это делает, потому что думает, что и я его потом вот так «доить» буду.

— А разве не так?

— Нет, не так. Он о другом думал. Он думал о том, что если с ним что-то случится, то его бывшая жена не успокоится, пока меня и нашего ребенка буквально без штанов не оставит. Она грозились, кстати. А еще он думал о том, что у него бизнес. А там всякое случается... Поэтому мы поехали к нотариусу и составили договор.

— Как я не подумала-то? Он же бизнес-план сейчас разрабатывает, им, скорее всего, придется кредитоваться, чтобы предприятие запустить... Вот оно что...

**Елена Образцова, нотариус:** «Да, как отмечалось ранее, в брачном договоре можно

прописать, что приобретенное в браке имущество будет принадлежать тому из супругов, на чье имя оно зарегистрировано (раздельный режим собственности). При этом такой режим действует как в период брака, так и в случае смерти одного из супругов. В случае Лики это как раз было отличным способом обеспечить ее интересы и интересы ее ребенка. То есть муж Лики купил ей бизнес, оформил его на имя Лики, и по условиям их брачного договора это имущество было ее индивидуальной собственностью. То есть бывшая супруга мужа Лики или его ребенок от первого брака не могли никаким образом претендовать на долю в этом бизнесе даже в случае смерти Ликиного мужа. Кроме того, если Ликин супруг брал кредиты для ведения бизнеса, то в случае неуплаты кредиторы могли бы обратиться взыскание на общее имущество супругов, не будь брачного договора».

— Так что, Катя, не рубите сгоряча. Не думайте плохо о своем женихе, поговорите с ним, он вам добра желает.

**Елена Образцова, нотариус:** «Конечно, в каждом случае удостоверения брачного договора нотариус подробнейшим образом беседует с супругами (или будущими супругами), выясняет их намерения, рекомендует наилучший вариант оформления взаимных имущественных отношений. Нотариус является гарантом интересов обеих сторон, проверяет, чтобы условия, прописанные в договоре, не ущемляли интересов одного из супругов. Очевидно, что не стоит бояться заключения брачного договора, это цивилизованный способ урегулировать имущественные отношения на том этапе, когда супруги еще не имеют взаимных претензий, обид, скандалов. Если супруги будут жить долго и счастливо, то о брачном договоре они никогда и не вспомнят. Однако если все же им придется расстаться, то брачный договор, заключенный заранее, в спокойной обстановке согласия, где уже урегулированы имущественные вопросы, поможет избежать дележа имущества, излишних споров, в особенности судебных тяжб. Отказ же одного из супругов от заключения брачного договора по причине «ты что, мне не доверяешь?», наоборот, должен насторожить второго супруга и может быть поводом усомниться в искренности таких чувств и намерений. Ведь когда все от и до оговорено заранее, нет повода не доверять друг другу, да и тому, что порекомендует и удостоверить нотариус».

Дима и Катя сидели в самолете, ожидая взлета. Позади — славное свадебное торжество, то самое платье, которое так понравилось Диме, новая подружка невесты — Лика. Впереди — две недели отдыха у моря, а потом — целая жизнь. Жизнь, наполненная счастьем и доверием.

Марина КРАВЧЕНКО

## ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!

## БЫСТРО И С ГАРАНТИЕЙ ЛИШАТ КВАРТИРЫ, ЗДОРОВЬЯ, ЖИЗНИ: КАК СТАНОВЯТСЯ ЖЕРТВАМИ «ЧЕРНЫХ РИЕЛТОРОВ»

**К**вартирный вопрос испортил их настолько, что теперь они портят жизнь людям. «Черные риелторы» готовы на все: обмануть, припугнуть, дать взятку и даже убить. Истории тех, кто стал жертвой охотников за квадратными метрами, поражают своей циничностью и жестокостью.

Условно говоря, всех жертв «черных риелторов» можно разделить на две категории: тех, кто столкнулся с преступниками «благодаря» конфликтам с родственниками, и тех, кто попался в сети мошенников из-за собственной незащитности и неграмотности, — забытые родней старики, одинокие люди, к которым кроме социальных работников и прийти-то некому.

Кстати, иногда именно социальные работники «сливают» информацию об одиноких и незащитных людях мошенникам. «Черные риелторы» готовы платить большие деньги за такие сведения. И платят их — участковым, сотрудникам собеса, работникам службы опеки. Ведь кто, как не участковый, знает всех алкоголиков на своей территории? Кто, как не соцработник, может рассказать обо всех тяжелобольных и одиноких стариках?

Например, история Лидии Ивановны Поповой не была бы возможна, если бы кто-то не поделился с «черными риелторами» информацией о незащитной одинокой старушке. Квартиру пенсионерки продали без ее ведома еще в 2004-м. Скорее всего, мошенники надеялись, что женщина долго не протянет — все-таки возраст. Однако Лидия Ивановна умирать не торопилась, это, понятное дело, расстроило новых владельцев ее квартиры. В 2014 году их терпение иссякло, они выселили старушку. Полгода она жила на лестничной площадке, под дверями квартиры, которая когда-то принадлежала ей. Только сильные холода заставили ее принять помощь от равнодушных людей — те сняли для Лидии Ивановны комнату, в ней она живет сегодня, ожидая, когда завершится расследование, виновных накажут, а она сможет вернуться в свою квартиру, чтобы вспомнить, что же такое спокойная старость. Убедительные доказательства, которые привели в фильме журналисты,

**Большинство способов обмана из арсенала мошенников попросту не работают, если к проведению сделки подключается нотариус**

сдвинули с мертвой точки расследование этого дела: сменился следователь, обнаружился новые улики — поддельная доверенность, используя которую мошенники сделали пенсионерку бездомной. Но сами мошенники до сих пор на свободе, виноватыми себя, судя по всему, не ощущают — стахановскими темпами делают ремонт в квартире Лидии Ивановны, которая сейчас принадлежит им. Теперь дело находится на особом контроле в прокуратуре, и есть шансы, что скоро Лидия Ивановна сможет вернуться домой.

Как бы ужасно это ни звучало, но можно считать, что Лидии Поповой повезло. Она жива. А сколько «черных риелторов», которые не просто обманывали пенсионеров, а убивали их, делая старикам смертельные уколы. Москва, Волгоград, Владивосток, Самара, Красноярск, Иркутск — в этих городах сейчас идут судебные процессы по делам «черных риелторов». Большая часть эпизодов — с летальным исходом. Еще одна «везучая» жертва «черных риелторов» — Наталья Постевая. Она умудрилась не только сохранить жизнь, но и вернуть себе квартиру, которую у нее отобрали преступники. Правда, теперь москвичке приходится скрываться в другом городе — мошенники не смогли простить потерю большой «трешки». Они угрожают пенсионерке расправой. В том, что угрозы могут воплотиться в жизнь, женщина не сомневается, она уверена: именно эти люди убили ее мужа. По информации журналистов, несколько лет назад Наталья Постевая и ее супруг сдали комнату Джангиру Тагиеву. Позднее к нему подселилась его супруга Ксения Седельникова. Вскоре после этого скоропостижно скончался супруг Натальи Постевой. Квартиранты пенсионерки в беде не бросили, помогли справиться с горем как умели — стали регулярно приносить спиртное. После похорон они методично и регулярно опаивали Наталью водкой,



а потом предложили женщине заключить договор пожизненного содержания. Наталья согласилась, но вместо договора ренты ей подсунили договор купли-продажи. Новым собственником квартиры стал Джангир Тагиев. Когда алкогольный туман рассеялся, Наталья поняла, что ее обманули. Женщина припугнула преступников обращением в полицию, ей повезло — квартиру ей вернули. Наталья успела сбежать из Москвы. Сегодня Наталья знает, что бывшие супруги Ксении Седельниковой и Джангира Тагиева скоропостижно скончались по непонятным причинам, как и ее муж. Также нет в живых и Лидии Погребной, которая тоже умерла при невыясненных обстоятельствах, после того как Ксения Седельникова проявила интерес к ее недвижимости.

Армия «черных риелторов» множилась долгие годы. Одной из причин этого стала отмена обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, когда из оборота недвижимости исчез институт, который не только обеспечивает законность сделки, но и несет полную ответственность за нее. Подобных преступлений не случилось бы, если бы не возможность использования простой письменной формы. Люди идут на такую сделку, чтобы сэкономить. Никто из жертв «простой письменной» даже не думал, что за свою наивность и излишнюю бережливость придет-

**Нотариус в ходе личного общения с клиентом выяснит, находится ли тот в здравом уме и понимает ли истинную суть сделки и последствия, которые повлечет ее заключение**

ся заплатить столь высокую цену: квартира, здоровье, а иногда — жизнь. Когда человеку предлагают сэкономить 10–15 тысяч рублей, он забывает о том, что при заключении такой сделки никто не проверяет подлинность документов, истинное волеизъявление сторон сделки, а главное — никто не несет за нее ответственности. Большинство способов обмана из арсенала мошенников попросту не работают, если к проведению сделки подключается нотариус. Заключить сделку через нотариуса невозможно без личного присутствия собственника. Более того, нотариус в ходе личного общения с клиентом выяснит, находится ли тот в здравом уме и понимает ли истинную суть сделки и последствия, которые повлечет ее заключение. Если документы, представленные сторонами сделки, или что-то в поведении продавца вызовет сомнения, нотариус откажет в ее удостоверении. Безусловно, покупая или продавая квартиру, подписывая договор дарения, можно пойти на риск и обойтись без нотариуса. Сколько тысяч обманутых, сколько убитых? Все они пошли на этот риск, но стоило ли это того?