



правовой СОВЕТНИК.RU

Там, где работают нотариусы, суды отдыхают!

Данная информационная продукция предназначена для лиц старше 16 лет 16+

Бесплатная юридическая консультация

Каждый вторник и четверг, а также каждый первый понедельник месяца с 10 до 12 часов нотариусы Югры оказывают бесплатную юридическую помощь жителям Югры на бесплатной телефонной "Линии правовой помощи" Нотариальной палаты ХМАО-Югры:

8-800-201-35-80

28 декабря 2021 года № 4 (45)

www.nphmao.ru

Газета Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Газета распространяется бесплатно

правовой ликбез 4

события 2

правовой ликбез 4

события 4



Как продать квартиру, купленную с использованием материнского капитала?



В Югре молодым мамам за первенца начнут выплачивать по 15 тысяч рублей



5 законных способов снизить оплату за ЖКУ: судебная практика



Полицейским дали право вскрывать автомобили и входить в дома

ТЕМА НОМЕРА:

АКТУАЛЬНО

ДЕТСКАЯ ДОЛЯ

Семьи освободили от налога

Судебные приставы пришли к родителям, которые не соблюдали условия использования материнского капитала



В России принят закон, освобождающий семьи с двумя детьми от НДФЛ при продаже квартиры с целью улучшения жилищных условий, сообщает официальный сайт Госдумы России.

29 ноября 2021 года Президент России подписал федеральный закон, которым внесены изменения в Налоговый кодекс РФ (№ 382-ФЗ, которым изменена ст. 217 Налогового кодекса РФ).

Теперь от налога на доходы физических лиц (НДФЛ) освобождаются доходы, получаемые при продаже жилья (комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома) семьями с двумя и более детьми в случае приобретения нового жилья для улучшения жилищных условий.

Должно быть соблюдено несколько условий одновременно:

-налогоплательщики должны быть родителями (усыновителями) не менее двух детей, не достигших возраста 18 лет (24 лет, если дети получают образование по очной форме);

-новая недвижимость должна быть приобретена в тот же календарный год, в который продана старая, или не позднее 30 апреля следующего года; если речь идет о договоре долевого участия в строительстве, то по договору должна пройти полная оплата;

-общая площадь приобретенного помещения или его кадастровая стоимость должны быть больше, чем в проданном объекте;

-кадастровая стоимость проданного жилья не должна превышать 50 миллионов рублей;

-на момент продажи жилого помещения ни у налогоплательщика, ни у его детей не должно быть в собственности другого жилья, площадь которого в совокупности больше 50% площади приобретенного жилья.

Срок, в течение которого продаваемое жилье находилось в собственности налогоплательщика, не имеет значения, теперь жильё можно продать не дожидаясь трехлетнего или пятилетнего срока владения.

Данная налоговая льгота распространяется только на жильё. Поэтому при продаже жилого дома и земельного участка семья сможет воспользоваться данной льготой от цены жилого дома, а от цены земельного участка — нет. При продаже земельного участка до истечения предельного срока владения (3 года или 5 лет) в любом случае необходимо будет уплатить НДФЛ от дохода, полученного от продажи.

Данная норма будет действовать в отношении доходов, полученных в 2021 году, начиная с 01 января 2021 года.

Поэтому, если в вашей семье есть дети и вы продали жильё с целью улучшения жилищных условий, и уже приготовили деньги на оплату НДФЛ на следующий год, то вы можете найти им (деньгам) иное применение.

Правоохранители стали выявлять родителей, не выделивших в квартирах доли детям, пишет «Российская газета».

В службе судебных приставов появилась новая категория дел: в ведомство на исполнение стали поступать судебные решения, обязывающие родителей выделять "детскую" долю в квартире. Прокуратура активно выявляет нарушителей, а приставы принуждают их исполнить требования закона. Подобные иски к папам и мамам предъявляют в том случае, если жилье куплено с привлечением средств материнского капитала.

В частности, как рассказали в Федеральной службе судебных приставов, несколько подобных дел было в Брянской области.

В одном случае, поскольку папа и мама даже после решения суда не торопились выполнить свой родительский долг, с них был взыскан исполнительский сбор - пять тысяч рублей.

"Затем судебный пристав направил им требование об исполнении обязанности с предупреждением об административной ответственности за уклонение от исполнения, - рассказывают в ведомстве. - В результате применения мер принудительного исполнения супруги выделили детям доли в квартире".

Напомним, по закону, используя материнский капитал для улучшения жилищных условий, родители обязаны наделить своих детей причитающимися им долями в недвижимости.

В Федеральной нотариальной палате пояснили, что в соответствии с пунктом 4 статьи 10 Федерального закона № 256 "О государственных мерах поддержки семей, имеющих детей" лицо, получившее сертификат на материнский капитал (а это, как правило, мама), её супруг и дети должны быть наделены долями в праве собственности на жилое помещение,

причем размер этих долей определяется исходя из пропорции размера материнского капитала к общей стоимости объекта недвижимости. Как правило, это делается сразу при покупке жилья, но бывает, что родители расплачиваются за счет банковского кредита, и средства материнского капитала направляются на его погашение. В этом случае доли всем членам семьи должны быть выделены в течение шести месяцев с момента полного погашения кредита, и только после этого жилье можно будет продать. Необходимо учитывать, что для продажи потребуется получить разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение «детских» долей».

Очень часто родители недобросовестно относятся к выполнению своих обязательств и «забывают» о выделении долей своим детям. Как видим, правоохранительные органы и органы опеки начинают отслеживать данный вопрос. Так что забывчивые родители теперь могут получить напоминание в виде повестки из суда.

"Процедура расчета долей не так проста, как может показаться, - здесь нужно учесть множество нюансов и требований закона, - рассказывают в Федеральной нотариальной палате. - Ситуация еще больше усложняется, если с момента получения материнского капитала до заключения соглашения о выделении долей прошло время. Так нередко происходит, когда бюджетные средства направляются в счет погашения ипотеки. За это время родители могут успеть развестись, кто-то из детей - вырасти".

Грамотно ответить на непростые правовые вопросы поможет нотариус. Эксперты советуют обращаться к нотариусу и для оформления долей, и в целом при заключении договора о покупке квартиры. Это обезопасит от многих неприятностей, которые возникают при подобных сделках. **ПРОДОЛЖЕНИЕ >>> 4**

НОВОСТИ ЮГРЫ

«Правая рука» Президента

Вице-президентом Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры избрана нотариус Нижневартовска Христина Иконник.

Соответствующее решение было принято Правлением Нотариальной палаты Югры 22 ноября.

Христина Юрьевна в качестве Вице-президента возглавит такое важное направление работы Палаты, как связь со средствами массовой информации и реализация имиджевых проектов.

Должность Вице-президента Нотариальной палаты Югры стала вакантной в связи со сложением полномочий нотариуса Сургута Елены Соловьевой и ее переездом в другой регион.

Согласно Уставу Палаты, Вице-президент Палаты осуществляет полномочия Президента Палаты в случае его отсутствия. К примеру, имеет право вести Общее Собрание членов Палаты. Кроме того, в случае досрочного прекращения полномочий Президента Палаты, руководство Палатой временно, до вступления в должность нового Президента, осуществляет Вице-президент. **79**

Молодым мамам - по 15 тысяч

С января 2022 года молодые мамы Югры будут получать дополнительную выплату в 15 000 рублей. Главное условие — родить первенца до 35 лет.

«Мы исполнили поручение Губернатора Югры, которое было сформулировано по итогам обращения главы региона к жителям и депутатам округа. Решение одобрено общественным советом при департаменте соцразвития, родительской общественностью», — прокомментировала директор Департамента социального развития Югры Тереза Пономарева.

Выплату получают мамы в возрасте до 35 лет при рождении первого ребенка. При этом малыш должен быть зарегистрирован в государственных органах записи актов гражданского состояния в автономном округе, а его мама иметь постоянную регистрацию в регионе.

Кстати, если родятся двойняшки, тройняшки или даже больше детей, то выплату молодые родители получают на каждого ребенка.

Добавим, что Правительство Югры также приняло решение расширить категории получателей Югорского семейного капитала, предоставив право использования средств мужчинам — гражданам Российской Федерации при рождении трёх и более детей супругой, имеющей вид на жительство в РФ или не имеющей гражданства РФ. При этом дети должны быть зарегистрированы в органах ЗАГС Ханты-Мансийского автономного округа.

Еще одно решение окружных властей — продлить срок обращения за предоставлением единовременной выплаты в размере 35 000 рублей из средств Югорского семейного капитала до 31 декабря 2022 года. **78**

В Югре будут развивать систему оказания юридической помощи

Нотариусы Югры, несмотря на пандемию коронавируса и ограничительные меры, продолжают оказывать жителям округа бесплатную юридическую помощь в нотариальных конторах, по телефону и в соцсетях.

Об этом 21 октября в ходе окружного «круглого стола» на тему «Функционирование государственной и негосударственной систем бесплатной юридической помощи в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, перспективы развития» рассказала Президент Нотариальной палаты Югры Жанна Самойлова.

В связи с обострением эпидемиологической ситуации в регионе, стране и мире участники «круглого стола» приняли решение активизировать информационную работу по освещению среди жителей округа возможностей получения юридических консультаций, развивать новые формы оказания бесплатной юридической помощи.

Жанна Самойлова призвала участников «круглого стола» активнее развивать такое популярное направление, как оказание бесплатных юридических консультаций в социальных сетях. Так, нотариусы Югры начали снимать краткие просветительские видеоролики о порядке совершения нотариальных действий для Инстаграма, организовывать «прямые эфиры».

Организатором мероприятия, которое было приурочено к 10-летию Федерального закона «О бесплатной юридической помощи», выступил Департамент внутренней политики Югры. **78**

Нотариусы на защите прав детей

Нотариусы Югры в рамках Всероссийского дня бесплатной правовой помощи детям бесплатно проконсультировали ребят и их родителей



19 ноября 2021 года в рамках Всероссийского дня правовой помощи детям югорчане смогли бесплатно проконсультироваться у нотариусов округа по вопросам, касающимся совершения нотариальных действий с участием несовершеннолетних детей.

Так, в рамках акции 19 ноября, с 10 до 12 часов, была организована работа бесплатной телефонной «Линии правовой помощи» Нотариальной палаты Югры (8-800-201-35-80), позвонив на которую жители Ханты-Мансийского автономного округа-Югры смогли получить бесплатные юридические консультации, касающиеся прав детей и родителей (законных представителей). За время работы «Линии правовой помощи» к нотариусу Нефтеюганского нотариального округа, председателю Совета молодежи Палаты Анастасии Грищенко, обратились 7 жителей Югры. Их интересовали ответы на следующие вопросы: порядок выезда несовершеннолетних граждан с территории Российской Федерации; продажа недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям; оформление наследства несовершеннолетним ребенком; оформление доверенности несовершеннолетним ребенком; выделение несовершеннолетнему ребенку доли в праве общей долевой собственности на квартиру.

Наталья Долгих: «Это самое обыкновенное проявление человечности»

Нотариус из Сургута Наталья Долгих региональную премию перечислила на помощь бездомным животным.



Наталья Долгих в декабре 2021 года была удостоена Почетной грамоты Думы Ханты-Мансийского автономного округа за весомый вклад в развитие нотариата Югры. Прилагающуюся к Почетной грамоте премию Наталья сразу решила перечислить на благотворительность.

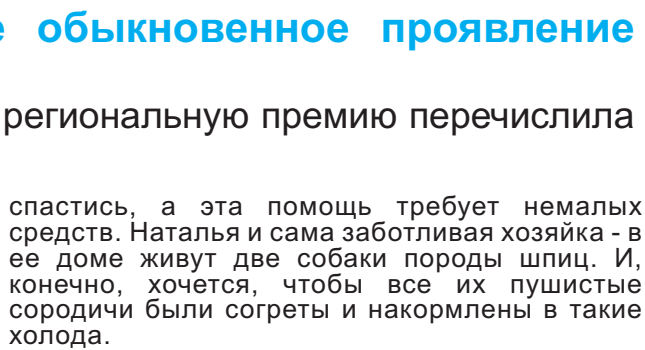
Наталья не только профессионал высокого уровня, но и остро чувствующий нужду ближних человек. Свою премию Наталья решила передать тем, кто сам себе помочь не может – братьям нашим меньшим. Ведь сейчас для бездомных четвероногих самая сложная и опасная пора – в зимние холода без помощи человека им не

спастись, а эта помощь требует немалых средств.

Наталья и сама заботливая хозяйка – в ее доме живут две собаки породы шпиц. И, конечно, хочется, чтобы все их пушистые сородичи были согреты и накормлены в такие холода.

«Я решила, что сейчас очень важно помочь бездомным животным и перечислила премию в один из городских приютов для четвероногих, для тех, кто остался без крова. У обитателей приютов разная судьба, многие из них пережили предательство человека, поэтому не считаю свой поступок чем-то героическим. Это самое обыкновенное проявление человечности – помочь накормить и согреть тех, кто оставлен погибать на улице. Неравнодушное отношение к бездомным животным – это признак здоровья и цивилизованности общества» – объяснила свое решение Наталья Долгих.

К слову, это не первая подобная гражданская инициатива нотариуса, направленная на помощь бездомным собакам. Несколько лет назад Наталья Долгих инициировала проведение Нотариальной палатой Югры региональной благотворительной акции среди нотариусов округа, в ходе которой в целом ряде городов и поселков Югры были собраны средства и направлены в волонтерские организации на приобретение еды и медикаментов животным, оказавшимся на улице. **78**



Декабрь 2021 года, №4 (45)

Пять законных способов снизить плату или вовсе не платить за ЖКУ: судебная практика

Как свидетельствует практика уходящего года, в некоторых ситуациях гражданам удавалось не только значительно снизить оплату за ЖКУ, но и вообще не платить за коммунальные услуги. Подробнее о каждой такой ситуации - в материале юридической социальной сети «9111.ru».

Долг платежом красен: проще заплатить за ЖКУ

Большинство россиян считают споры с управляющими компаниями (УК) по поводу завышения платы за коммунальные услуги бесполезной тратой времени. Они предпочитают не тратить свои время и нервы, а просто платить ту сумму, которая стоит в платежке за ЖКУ.

Другие, имеющие активную позицию граждане, пытаются отстаивать свои права, и даже выигрывают споры с УК, создавая судебную практику. Низкое качество коммунальных услуг

Большая часть споров в сфере ЖКХ возникает из-за недовольства граждан качеством коммунальных услуг, оказываемых УК нанимателям.

О некачественных коммунальных услугах можно говорить, например, когда:

- батареи в отопительный сезон еле теплые,
- вместо горячей воды из крана идет ржавая, холодная вода.

Раньше, чтобы доказать факт несоответствия коммунальных услуг нормативам, необходимо было привлечь экспертов, но теперь ситуация изменилась.

Осенью 2020 года вступил в силу Закон 351-ФЗ о том, что плата за некачественные услуги должна взиматься только после перерасчета.

Теперь суды стали довольно быстро рассматривать иски граждан об услугах ненадлежащего качества. При этом в качестве доказательства правоты потребителя, помимо заключений специалистов, стали принимать видео, снятые гражданами на телефон.

На судебную практику оказало влияние позиция Верховного суда РФ, высказанная в определении от 29 июня 2021 года по делу № 56-КГ 21-7-К:

- все ЖКУ должны быть качественными и безопасными;

- УК обязана вернуть потребителям деньги за некачественно оказанные услуги и оплатить штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований в размере 50% от требуемой к возврату суммы.

Долг за коммунальные услуги уже просрочен

Нередко управляющие компании взыскивают долги за коммунальные услуги через суд, настаивают на применении сроков исковой давности с даты последнего полного платежа.

Верховный суд РФ с этой позицией не согласился, пояснив, что:

- частичная оплата не означает, что гражданин признает весь насчитанный ему долг по ЖКУ;
- коммунальные платежи носят периодический характер, соответственно, срок давности отсчитывается отдельно по каждому ежемесячному начислению.

Взыскать через суд можно только те долги по коммунальным платежам, по которым не истек трехлетний срок давности (определение № 9-КГ 21-2-К 1).

В январе 2021 года, после завершения установленного Правительством РФ моратория на взыскание штрафов по задолженности ЖКХ, многие управляющие компании стали пытаться взыскать через суд долги 5-10-летней давности.

В большинстве своём суды теперь в таких исках отказывают в связи с истечением сроков исковой давности, либо предлагают управляющим компаниям подавать иск с уточнением даты каждого платежа.

Не прислали платёжку

В последнее время некоторые управляющие компании начали хитрить, не посылая ежемесячные платёжные документы должнику, а спустя несколько месяцев выставляя счёт уже с начисленными штрафами и пенями.

В свое оправдание коммунальные службы заявляют, что письменная форма извещения о коммунальных платежах является не единственным возможным способом уведомления.

По сути, конечно, квитанция — это формальность. И если коммунальные услуги были оказаны, а платежи дольше месяца не поступают, гражданину лучше зайти на сайт ГИС ЖКХ: dom.gosuslugi.ru. или уточнить информацию о начислениях в УК.

Если управляющая компания отразила квитанцию с опозданием, то ни о каких штрафах для плательщика речи быть не может.

Долги прошлых собственников

Обязанность оплачивать коммунальные услуги возникает у гражданина с момента возникновения у него права собственности на жилье. Исключением являются взносы на капремонт, задолженность по которым, согласно ч. 3 ст 158 ЖК РФ, переходит на нового хозяина квартиры. Иногда случается, что когда УК не желают взыскивать коммунальные долги с нового собственника жилья через суд, а пытаются продать долг коллекторам. Продажа коммунальных долгов коллектора запрещена ч. 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

На что «дееспособен» человек

Представьте, что вы купили квартиру: подписали договор, перевели деньги, зарегистрировали право собственности в Росреестре, переехали и даже сделали ремонт. И вот однажды по решению суда вас лишили права собственности и попросили освободить жилплощадь. Звучит как страшный сон, но, к сожалению, такие случаи реальны. Существует множество причин, по которым сделки можно оспорить. Недееспособность одной из сторон - веский повод для этого. Как нотариусы минимизируют данные риски, и почему опыт важнее реестров — читайте в материале, подготовленном пресс-службой Федеральной нотариальной палаты.



Каждый человек обладает гражданскими правами: свободно передвигаться, выбирать место жительства, работать, заводить семью, владеть имуществом, покупать или продавать что-либо. Способность самостоятельно реализовывать права, понимать значение и нести ответственность за свои действия входит в понятие «дееспособности». По общему правилу в полном объеме она возникает с 18 лет.

При совершении нотариальных действий нотариус всегда проверяет дееспособность по возрасту. Бывало, что несовершеннолетние пытались совершить сделки без согласия родителей. Например, 16-летняя девушка задумала продать свою долю в квартире, так как «больше не хотела жить с родителями». Нотариус вынужден был ей отказать.

Между тем даже совершеннолетний не всегда отвечает за свои поступки. Человек может быть признан судом недееспособным вследствие серьезного психического заболевания. Суд может ограничить дееспособность из-за пагубных пристрастий: алкоголизма, наркомании или лудомании. Также возможность распорядиться имуществом ограничивается в ходе процедуры банкротства, хотя это и не имеет отношения к недееспособности.

Недееспособный не перестает обладать гражданскими правами, но не способен осуществлять их самостоятельно в полной мере. Например, не может взять кредит или продать недвижимость: такие решения принимает опекун с согласия органов опеки. Лицо с ограниченной дееспособностью совершает многие сделки только с согласия попечителя.

Сделка, проведенная с нарушением требований закона, может быть признана недействительной. В случае с куплей-продажей жилья — покупатель лишится квадратных метров, и еще не факт, что вернет свои деньги.

Бывает и так: человек в целом дееспособен, но в конкретный момент не контролирует себя и не осознает последствий. Реальный случай: люди привели в контору сына, который находился в неадекватном состоянии, предположительно — под влиянием наркотических веществ. Родители пытались оформить завещание от его имени. Естественно, они ушли ни с чем.

Еще один пример: нетрезвый гражданин в сопровождении двух мужчин хотел выдать им доверенность на распоряжение автомобилем. Как оказалось, таким образом «конвоиры» пытались взыскать с владельца машины долг. Нотариус отказал в совершении нотариального действия и объяснил, что у кредиторов существуют другие инструменты в правовом поле.

Причинами угнетенного состояния могут быть: болезнь, прием лекарств, сильное волнение или смерть близкого, которая часто выбивает человека из равновесия, особенно пожилого. В этот момент «заботливые» родственники могут уговорить его отказаться от наследства. Нотариус, конечно, не исключает никого из списка наследников без беседы с гражданином, объяснения рисков и правовых последствий возможного отказа от наследства. И если видит, что он эмоционально подавлен и не может рассуждать здраво, советует не торопиться. По закону для принятия наследства отведено полгода. Далеко не всегда при повторном визите через три-четыре месяца человек продолжает от него отказываться.

Тему недееспособности «эксплуатируют» и в нечестных схемах. Из практики: к нотариусу обратились две женщины для заключения договора пожизненного содержания с иждивением. Собственница квартиры выглядела и держалась прилично. Однако нотариус, работа которого связана с постоянным общением и анализом ситуаций, умеет «видеть то, что скрыто».

По косвенным признакам стало понятно, что владелица жилья питает слабость к спиртным напиткам. Также в ходе проверки выяснилось, что у нее есть дочь и внук. Они живут в одном районе и поддерживают отношения. В этом контексте желание заключить договор ренты с посторонним человеком выглядит подозрительно. Известны случаи, когда спустя время недобросовестный получатель ренты идет в суд. Жалуется, будто в день подписания договора был не в себе, и требует все расторгнуть. При этом компенсировать понесенные расходы рентоплательщику он не планирует.

Нотариальное удостоверение любой сделки — это гарантия защиты ее оспаривания в будущем, поскольку нотариальный акт обладает повышенной доказательной силой в суде. Дополнительным аргументом может стать видеозапись, к которой прибегают нотариусы. В нашей истории потенциальный рентоплательщик наотрез отказался от съемки, объяснив это тем, что стесняется. Сделка не состоялась.

Если договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению, то договор дарения чаще всего может быть составлен в простой письменной форме. И это очень рискованно, особенно когда даритель не учитывает всех деталей. Например, многие граждане уверены, что, подарив свою квартиру, могут жить в ней, сколько угодно. На самом деле, одаряемый может выселить бывшего владельца без промедления.

Однажды в нотариальную контору обратилась 63-летняя москвичка. Она пришла с молодым человеком, приехавшим из ближнего зарубежья, и стойким желанием вручить ему свою единственную квартиру. Женщина рассказала, что знакома с избранником месяц, но «он хороший, приносит продукты, готовит, убирает, и это любовь». В целом вела себя разумно, однако периодически заговаривалась и как будто забывала, зачем пришла.

Нотариус отказала в удостоверении сделки. Объяснила заявительнице условия и опасности формата дарения, узнала контакты ее родственников и связалась с ними. Те в свою очередь привлекли полицию. Отметим, что если нотариус усматривает явное мошенничество, то сам может обратиться в правоохранительные органы.

Гражданам, чьи близкие ведут себя неадекватно, совершают странные поступки и рискуют попасть в руки аферистов, специалисты рекомендуют подавать заявление в суд, чтобы ограничить их возможности заключать сделки.

Сейчас судебные решения по дееспособности отображаются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) — как дополнительная информация о владельце объекта. Нотариус, удостоверяя договор, обязательно проверяет наличие такой записи, однако данный источник не является исчерпывающим.

Что касается справок из психоневрологического диспансера или участкового врача, участники сделки могут запросить их друг у друга. Но ни вторая сторона, ни нотариус не имеют права настаивать или получать подобную информацию за другого человека. Более того, гражданин, который по сути является недееспособным, может не иметь этого статуса официально — если в суд не поступало соответствующее заявление от членов семьи, органов опеки и попечительства, медицинских учреждений и др.

Конечно, нотариус — не психиатр. Он не может и не должен ставить диагнозы посетителям. Однако у нотариуса колоссальный опыт коммуникации с людьми в разных жизненных ситуациях. Он не только проводит правовую экспертизу документов, получает информацию из госорганов и реестров, но также подробно беседует с каждым заявителем, задает уточняющие вопросы, отмечает нестыковки и «заученные» ответы.

Человек может быть признан недееспособным в судебном порядке или иметь фактические признаки недееспособности, может находиться под влиянием запрещенных веществ или третьих лиц, путаться в мыслях из-за недавнего инсульта или правовой безграмотности... Задача нотариуса в любом случае — убедиться, что человек понимает значение своих действий и их последствия, изъявляет свою волю и хочет именно того, о чем говорит.

Декабрь 2021 года, №4 (45)

Инстаграм в помощь

19 ноября 2021 года на канале Департамента социального развития Югры в социальной сети «Инстаграм» состоялся «Прямой эфир» на тему: «Распоряжение имуществом несовершеннолетних граждан». Предлагаем Вашему вниманию ответы на вопросы, которые были адресованы Президенту Нотариальной палаты ХМАО-Югры Ж. А. Самойловой.

Как продать квартиру, купленную с использованием материнского капитала?

- Хотим продать квартиру, купленную с использованием средств материнского (семейного) капитала (МСК). Можем ли мы ее продать без выделения в квартире долей несовершеннолетним детям? Обязательно ли выделять доли именно в этой квартире или можно выделить доли детям в другой квартире?

- Жилое помещение, на приобретение которого использовались средства материнского (семейного) капитала, в соответствии с действующим законодательством, оформляется в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга и детей. Право собственности у этих лиц считается возникшим с момента направления (перечисления) средств материнского капитала на приобретение жилого помещения (реконструкцию, постройку дома) или на погашение ипотечного кредита. Соответственно, при обращении к нотариусу остается только определить размер этих долей в данном жилом помещении.

Согласно позиции, утвержденной в обзоре Верховного суда РФ, продать жилье, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, можно только после выделения детям долей в праве на него. Для продажи такого недвижимого имущества, доли в праве, на которое выделены детям, потребуются разрешения органов опеки и попечительства.

За выделением долей - к нотариусу

- Необходимо ли обращаться к нотариусу за удостоверением соглашения об определении долей в квартире, приобретенной за собственные средства супругов и средства МСК?

- Единой судебной практикой по данному вопросу отсутствует. Учитывая среднюю стоимость жилья на территории Югры становится понятно, что одних только средств материнского (семейного) капитала недостаточно для подобной покупки, и на приобретение квартиры используются также совместные средства супругов.

В соответствии с действующим законодательством имущество, приобретенное в период брака, на совместные средства супругов, является их совместной собственностью независимо от того, на чье имя это имущество зарегистрировано. Доли в квартире, приобретенные на средства материнского капитала, являются личной собственностью лиц, указанных в федеральном законе №256-ФЗ, а доля в квартире, приобретенная на совместные средства супругов, является их совместной собственностью. И в этом случае у нас в договоре-соглашении об определении долей появляется элемент брачного договора. А в соответствии с Семейным кодексом РФ данные договоры или соглашения о разделе

совместно нажитого имущества, подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Соответственно, мы приходим к выводу, что если в соглашении об определении долей присутствует элемент брачного договора, либо элемент соглашения раздела общего имущества между супругами, то такое соглашение подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Пакет документов для выделения долей детям

- Какие документы нужны для удостоверения соглашения об определении долей в квартире, приобретенной за собственные средства супругов и средства МСК?

Для нотариального оформления соглашения нужны:
- паспорта заявителей, свидетельства о рождении детей, свидетельство о браке (при наличии);
- правоустанавливающие документы на жилое помещение (договор купли-продажи, ипотеки и пр.);
- выписка из ЕГРН с указанием собственников и размера их долей (если выдавалась при регистрации права собственности);
- справка из ПФР об использовании материнского капитала.

При удостоверении сделок с недвижимостью в нотариальной конторе документы на государственную регистрацию в органы Росреестра нотариус передает самостоятельно.

Самойлова Жанна Александровна
Президент Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, нотариус Сургут

НЕМЧИНОВА Елена Владимировна
Заместитель директора Департамента социального развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ПРЯМОЙ ЭФИР
19 ноября 16.00

Что лучше - подарить или завещать квартиру внуку?

- Как бабушка может переоформить квартиру на своего несовершеннолетнего внука? Есть ли в законе какие-либо запреты в связи с этим?

- Способов, предусмотренных законодателем для такой ситуации, несколько. Первый способ – составить завещание. Завещание – это распоряжение имуществом на случай смерти. При составлении завещания (а это можно сделать только у нотариуса), внук станет собственником имущества только после смерти бабушки и если он заявит о своих правах

как наследник у нотариуса по месту открытия наследства. В данном случае для бабушки есть определенная гарантия в том, что до наступления смерти она остается собственником квартиры со всеми вытекающими правомочиями – управление, владение и распоряжение данной квартирой. Кроме того, наличие завещания позволит ей в любое время принять иное решение в отношении данной квартиры. Такие, как: совершить иную сделку в отношении любого лица, отменить или изменить данное завещание.

Второй способ – составить договор дарения. В этом случае право собственности переходит к внуку после внесения записи в государственный реестр недвижимости, так как в соответствии с действующим законодательством у приобретателя по договору дарения право возникает с момента государственной регистрации. Это значит, что после государственной регистрации перехода права собственности бабушка уже перестает быть собственником данной квартиры и, соответственно, утрачивает право на управление, владение и распоряжение ею. И договор дарения, в соответствии с действующим законодательством, расторгнуть по взаимному желанию сторон не представляется возможным. Поэтому перед тем, как принять решение, бабушке нужно хорошо подумать, проконсультироваться с юристами, нотариусами и принять правильное решение, которое больше всего ей подходит, соответствует ее желанию и воле.

Продажа квартиры с долей ребенка

- Моему 16-летнему сыну принадлежит доля в квартире. Сейчас хотим продать эту квартиру, но сын обучается в другом городе. Может ли он выдать доверенность на продажу своей доли, находясь в другом городе?

- Гражданин от 14 до 18 лет является ограниченно дееспособным. Он может совершать отдельные виды действия – может участвовать в сделках, но при этом необходимо разрешение его законных представителей – родителей или попечителей, если у ребенка нет родителей. Для того, чтобы оформить данную доверенность, такому ребенку необходимо получить предварительное согласие своих законных представителей для удостоверения доверенности. Это значит, что родители, например, проживая в Сургуте, могут обратиться к нотариусу за удостоверением такого согласия. То есть заранее они должны понимать, какого характера данная доверенность будет выдана от имени их несовершеннолетнего ребенка. Это согласие можно перевести в электронный вид и направить ребенку по месту его жительства. Причем это можно сделать в очень короткие сроки (5-10 минут) и направить в тот город, где он проживает. Для этого используется такое нотариальное действие, как равнозначность электронного документа документу на бумажном носителе. Ребенок, получив такое согласие, у себя по месту жительства обращается к нотариусу за удостоверением доверенности. Нотариус проверяет наличие согласия, устанавливает личность ребенка и удостоверяет необходимую доверенность.

Если доверенность необходимо в кратчайшие сроки направить в Сургут для того, чтобы совершить сделку, можно снова воспользоваться нотариальным действием «равнозначность» и уже через 5-10 минут доверенность будет находиться в руках у родителей.

СОБЫТИЯ**Полицейским дали право вскрывать автомобили и входить в дома**

Государственная Дума приняла в третьем чтении поправки в Федеральный закон «О полиции», наделяющие правоохранителей новыми полномочиями. С новым регламентом можно ознакомиться на сайте нижней палаты парламента, сообщает 5-tv.



При задержании преступников, предполагаемых или застигнутых с поличным, полицейские смогут проникать в жилые и иные помещения, на земельные участки и террито-

рии. Для использования таких полномочий необходимо, чтобы у преступления были свидетели – очевидцы или сами правоохранители.

Также стражам порядка разрешается осматривать автомобили, местность, помещение, предметы и документы, которые могут способствовать расследованию происшествия. А при угрозе жизни и здоровья граждан, например, в случае проверки сообщений о теракте, не возбраняется и вскрытие транспортных средств. Кроме того, автомобиль могут вскрыть, если водитель проявляет признаки алкогольного опьянения.

Право на досмотр граждан и их личных вещей полицейские получают не только при возможном наличии оружия, наркотиков и других запрещенных веществ, но и при наличии оснований полагать, что они «скрывают предметы хищения».

Наконец, в число новых полномочий стражей порядка вошло обозначение и ограждение доступными средствами мест совершения противоправных действий, проведения массовых мероприятий, а также территорий, на которых гражданам опасно находиться.

НАЛОГОВАЯ СООБЩАЕТ

МЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ № 11
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
www.nalog.gov.ru

В НОВЫЙ ГОД - БЕЗ НАЛОГОВЫХ ДОЛГОВ!

Узнать о задолженности и погасить её ПРОСТО:

- ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ НАЛОГПЛАТЕЛЬЩИКА
- ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС ФНС РОССИИ "УПЛАТА НАЛОГОВ И ПОШЛИН"
- ЕДИННЫЙ ПОРТАЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ

www.nalog.ru Контактный тел.: 8-800-222-22-22

правовой
СОВЕТНИК.RU Выходит 4 раза в год.
28 декабря 2021 года №4 (45)
Учредитель и издатель: Нотариальная палата Ханты-Мансийского АО-Югры
Главный редактор: Танасиенко Евгения Анатольевна.
Редакционный совет: Гриценко А.А., Долгих Н.А., Иконник Х.Ю., Рисовская С.С., Самойлова Ж.А., Танасиенко Е.А., Данилов А.Ю.
Верстка: Данилов А.Ю.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Тюменской области, ХМАО-Югре и ЯНАО.
Свидетельство о регистрации (перерегистрации): ПИ № ТУ 72-01292 от 08 октября 2015 года.
Адрес учредителя (издателя): Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, д.9, оф. 25.
Адрес редакции: Ханты-Мансийский АО-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, д.9, оф. 25. Тел.: (3462) 23-54-15. E-mail: daniilov@nphmao.ru

Тираж номера: 5000 экземпляров.
Номер заказа: 2003

Отпечатано: ООО «Печатный мир г.Сургут»
(628403, Тюменская область, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, 14, тел.: (3462) 37-60-70.
Номер подписан в печать: 28.12.2021 г.
Фактическое время подписания: 15:00

Нотариальная палата ХМАО-Югры: контакты

