



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

08 мая 2024 года № 2 (55)

www.nphmao.ru

Газета Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Газета распространяется бесплатно

правовой ликбез 3

события 2

бесплатная юрконсультация 3

правовой ликбез 4



10 «золотых» правил онлайн-покупки товаров: инструкция от МВД России



В Югре - ажиотаж на брачные договоры



Может ли нотариус сделать видеофиксацию завещания?



Как зарегистрировать бизнес быстро и без очередей?

АКТУАЛЬНО

В России упростят продажу квартир, купленных на средства маткапитала



В России могут облегчить продажу жилой недвижимости, купленной за счет средств материнского капитала, передает «Радио России».

Совершеннолетним детям и супругам граждан, получивших материнский капитал, хотят разрешить отказываться от наделения их долями в жилом помещении, приобретенном с использованием средств сертификата. Соответствующий законопроект Госдума России 13 февраля приняла в первом чтении.

Сейчас по закону семьи, которые направили средства маткапитала на приобретение жилья в ипотеку, должны сначала погасить кредит и выделить доли и только потом получать разрешение на продажу такой недвижимости. При этом все чаще опека отказывает в таких сделках, опасаясь, что права детей будут нарушены. Граждане при этом не могут улучшить жилищные условия после прибавления в семье, пока не погасят ипотеку.

Новый законопроект в случае его принятия откроет возможности для улучшения жилищного положения очень многим семьям. Его нормы позволяют переносить обязательства по распределению долей на жилье, которое семья купила на деньги от продажи первого объекта недвижимости, где был задействован маткапитал. Единственное условие: новая квартира при этом должна быть больше по площади или дороже по кадастровой стоимости.

При этом новое жилое помещение необходимо будет оформить в общую собственность не позднее чем через шесть месяцев после выплаты ипотеки, ввода жилья в эксплуатацию, подписания передаточного акта и получения кадастрового паспорта.

В обсуждаемом законопроекте также предлагается закрепить право совершеннолетнего члена семьи отказаться от участия в праве собственности на жилье в части средств маткапитала. Представитель нотариата отметила актуальность такой инициативы, так как на практике нередко бывают ситуации, когда в семье, которая получила материнский капитал, супруг хочет отказаться от своей доли в пользу детей. Или же есть совершеннолетние дети, которые могут жить отдельно, не завися от родителей финансово и не претендовать на долю в новой квартире.

Еще одно положение законопроекта связано с внесением данных об использовании маткапитала в ЕГРН. Такое изменение позволит добросовестному покупателю сразу увидеть «следы» маткапитала в заинтересовавшей его недвижимости и обратить особое внимание на корректность исполнения продавцом всех требований закона в этой части. Как следствие, снизится количество исков об оспаривании сделок купли-продажи недвижимости. **11**

ДАЧНЫЙ СЕЗОН

Россияне все чаще покупают землю через нотариусов

Скрытых рисков в земельных вопросах немало. А обращение к нотариусу при сделках с недвижимостью обеспечивает повышенные гарантии безопасности для всех участников. При покупке участка и дачи это не менее важно, чем в случае с квартирой. Тем более что количество таких сделок в стране только растет.

По данным Федеральной нотариальной палаты, в первом квартале 2024 года нотариусы удостоверили 51,8 тыс. сделок с земельными участками со строениями и без них. Это на 6% больше, чем было за три месяца 2023-го.

За весь прошлый год через нотариусов прошло более 266 тысяч таких сделок, что на 7% превышает показатель позапрошлого года.

С уважением к чужим границам и особым условиям

Прежде чем покупать загородный домик и кусочек земли, важно убедиться, что на участке проведено межевание. Законодательство не запрещает сделки с «четко не разграниченными» земельными участками, но в будущем могут возникнуть споры с соседями. Или вы можете приобрести совсем не тот участок, который вам показали.

Обычно люди покупают землю, чтобы построить на ней садовый домик или даже жилой дом для постоянного проживания. Чаще всего участки приобретают на землях двух категорий: в населенных пунктах и сельскохозяйственного назначения. И не везде можно строить жилые дома. Поэтому важно учитывать категорию земельного участка и вид разрешенного использования.

Вы не можете, например, построить садовый или жилой дом на землях, предназначенных для огородничества. Там можно высаживать овощи для себя и даже соорудить сарай или временную постройку для граблей и ведер, но не капитальную постройку. Еще запрещено возводить дома в зонах, где проходят магистральные трубопроводы или газопроводы, водопроводы, сети канализации, высоковольтные ЛЭП.

На одних земельных участках полностью запрещено возведение каких-либо построек, а на других разрешено строить объекты для производства сельскохозяйственной продукции. Много

проблем возникает на бывших землях колхозов, когда владельцы, допустим, двух-трех гектаров продают доли. Люди считают, что они покупают участки и могут строить на них что угодно. Де-факто никакого участка нет. Есть только доля в земле сельскохозяйственного назначения, и построить жилье на ней нельзя.

Также сложности возникают, когда земля предоставляется по постановлениям администрации. Они выдаются, например, в тех случаях, когда садоводство как коллектив существует давно, но земля в собственности каждого фактического собственника не оформлена. В подобных случаях с квартирами речь идет о договоре приватизации, а здесь — о постановлении администрации о безвозмездной передаче земли в собственность. Через подобные постановления землю также могут получить, например, многодетные семьи, «очередники», участники СВО.

Часто люди думают, что в таком образом полученной земле нет супружеской доли — как в случае с добрым имуществом, подарками и наследством. А значит, не надо ее выделять и согласие второй половины для распоряжения этим имуществом не требуется. Тем не менее это ошибка.

На земле, которую вы присмотрели, могут находиться зоны с особыми условиями использования территории. И важно знать заранее, что на вашем новеньком участке нельзя будет строить жилой дом или запрещено заниматься определенными видами деятельности. Если вдруг вы хотите выращивать коз, но земля расположена в водоохранной зоне, воплотить планы в жизнь не получится. Также для такой земли предусмотрены жесткие требования по строительству и соблюдению различных норм. Участок может считаться археологическим памятником или территорией культурного слоя, что тоже накладывает свои ограничения.

Данные о некоторых ограничениях, установленных в отношении использования участка, могут быть зафиксированы в государственном реестре только по участкам, границы которых установлены в соответствии с законодательством. **11**

ПРОДОЛЖЕНИЕ>>> 3

НОВОСТИ ЮГРЫ

Влюбленные все чаще заключают брачные договоры

Любовь - любовью, а деньги и имущество - порознь. Югорчане все чаще заключают брачные договоры. По данным Нотариальной палаты Югры, в прошлом году брачные договоры заключили 1410 семейных пар, что на 1,4 процента больше, чем в 2022 году (1390).

Больше всего в Югре в прошлом году брачные контракты заключили жители Сургута (322), Нефтеюганска (185) и Нижневартовска (191).

«Брачный договор в России, в первую очередь, регулирует имущественные вопросы. Чаще всего он популярен среди тех, кто добился экономического успеха и уже «обжигался» при выборе спутника жизни. Поэтому в последнее время все больше обеспеченных югорчан, несмотря на устоявшиеся семейные традиции, приходят к тому, что брачный договор в современных реалиях все же необходим. — поясняет Президент Нотариальной палаты Югры, нотариус Сургута Христина Иконник. — Бывает, что молодым квартиру дарят родители мужа или жены, и они настаивают на том, чтобы молодые заключили брачный договор, где было бы прописано, что в любом случае жилье останется у той стороны, которая его покупала. Также к нотариусу для заключения брачного договора приходят пары, которым предстоит развод, но которые уже сейчас хотят определить имущество, которое останется у каждого из них».

В отличие от западных стран, брачный контракт в России регулирует в основном имущественные вопросы. Нельзя прописать в договоре обязанность любить друг друга, хранить супружескую верность, определить круг домашних обязанностей — кто из супругов будет, например, мыть посуду, а кто воспитывать ребенка.

Брачный договор может быть составлен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака. Если молодые только вступают в брак, то брачный договор считается заключенным с момента государственной регистрации брака. Если супруги уже состоят в зарегистрированном браке, договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения.

Брачный договор может быть в любое время по соглашению супругов либо изменен, либо расторгнут. Действие брачного договора прекращается с момента прекращения брака за исключением тех обстоятельств, которые предусмотрены брачным договором на период после прекращения брака. 

Без знания русского языка откажут

Нотариусы Югры отказывают иностранцам в совершении нотариальных действий, если они не владеют русским языком. Поиск переводчика для совершения перевода на русский язык документа, выданного в другом государстве, для общения с российским нотариусом и совершения нотариального действия, иностранный гражданин, в случае незнания русского языка, занимается самостоятельно. Об этом заявила Президент Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Христина Иконник.

Как прокомментировала 24 апреля в Москве в ходе пресс-конференции на тему "Нотариат-2024: технологии, доступность и социальная ответственность" член правления Федеральной нотариальной палаты Александра Игнатенко, отказ нотариусами в совершении нотариальных действий иностранцам, не знающим русского языка, является законным.

«Граждане иностранных государств, наравне с гражданами РФ имеют право обратиться к нотариусам для совершения нотариального действия. Делопроизводство в нотариальных конторах ведется на русском языке. В тех случаях, когда гражданин не владеет русским языком, это означает, что должен присутствовать переводчик, который мог бы перевести как информацию от иностранного гражданина нотариусу, так и необходимое разъяснение со стороны нотариуса и тот текст документа, который будет подписывать иностранный гражданин. Поэтому, если гражданин не владеет русским языком, отсутствует переводчик, нотариус вынужден будет отказать, предложить ему прийти к нему с переводчиком», - отметила Александра Игнатенко.

В Госдуме во втором чтении будет рассмотрен законопроект, который регулирует порядок совершения нотариальных действий с участием переводчиков и проверки статуса переводчика.

Квалификация таких переводчиков должна подтверждаться соответствующими документами об образовании. Также звучат идеи о создании реестра аккредитованных переводчиков и организации их аккредитации. 

Нотариусы Югры помогли жителям затопленных районов Оренбуржья



Нотариусы со всей страны — от Калининграда до Сахалина, в том числе Югры — присоединились к призыву о помощи жителям Орска, Оренбурга и близлежащих населенных пунктов, пострадавших от затопления. Работу по сбору средств координирует Нотариальная палата Оренбургской области.

Нотариусы Югры на оказание помощи коллегам Оренбуржья собрали 200 тысяч рублей в форме пожертвований из личных средств. По решению Правления из бюджета Нотариальной палаты ХМАО-Югры на данные цели было выделено еще 50 тысяч рублей. На собранные средства на площадках интернет-магазинов Валдбериз и Озон по заявке Нотариальной палаты Оренбургской области были заказаны товары первой необходимости.

«Нотариусы Югры в очередной раз не остались в стороне от чужой беды, проявив неравнодушие, сплоченность, оказали посильную помощь нуждающимся. Благодарю всех за отзывчивость и сердечность!», - отметила Виктория Вукович, нотариус поселка Приобье, ответственное лицо за благотворительную деятельность Нотариальной палаты Югры. 

В Белоярском нотариус приняла участие во всероссийском едином уроке «Права человека»



«Уроки права - уроки жизни». Под таким названием комиссией по делам несовершеннолетних и защите их прав администрации Белоярского района были организованы мероприятия для несовершеннолетних, а также родителей, находящихся в социально-опасном положении или иной трудной жизненной ситуации, которые проводились в рамках всероссийского единого урока «Права человека».

На базе детской общественной приемной при комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав Белоярского района был организован консультационный пункт для оказания бесплатной

юридической помощи родителям (законным представителям), имеющих несовершеннолетних детей.

На личных консультациях взрослые получили ответы нотариуса Белоярского нотариального округа Марины Бон и адвокатов по интересующим их вопросам, касающимся воспитания, содержания, опеки и попечительства детей, в том числе им были даны рекомендации по решению жилищных и трудовых споров.

Всем участникам мероприятий, проведенных в рамках всероссийского единого урока «Права человека», были вручены разъяснительные буклеты правовой и профилактической направленности. 



Представители нотариата Югры приняли участие во всероссийской лыжной гонке «Лыжня России»



Представители нотариата Югры приняли участие во всероссийской лыжной гонке «Лыжня России».

10 февраля 2024 года во всех крупных муниципальных образованиях Югры прошла Всероссийская массовая лыжная гонка «Лыжня России».

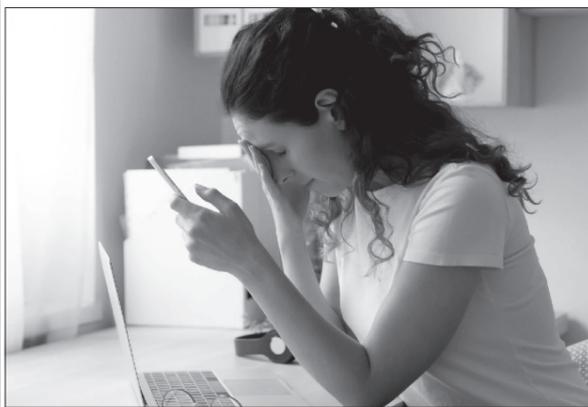
Представители нотариата Югры традиционно поддержали всероссийскую спортивную акцию. К примеру, в Покачах на лыжную трассу в 2,5 километров встали помощники нотариуса Юлии Шмойловой – Анна Кучеренко и Елена Прус с шестилетней дочкой Ксенией, их пришли поддержать коллеги и члены семей, объединившись в дружную команду поддержки.

Участников лыжного забега приветствовали глава города Покачи Виктор Таненков, главный судья Максим Шимченко и директор МАУ СОК «Звездный» Андрей Ярош.

В Покачах этот яркий, незабываемый спортивный праздник, прошедший на территории лыжной базы, объединил почти весь город, а непосредственно в лыжном забеге принял участие 181 житель.

«Этот лыжный забег для жителей Покачей уже давно стал любимым праздником. «Лыжня России» становится для нас прекрасной семейной традицией, - поделилась с редакцией Елена Прус, - Хочется отметить очень высокий уровень организации мероприятия администрацией города: активисты «Движения первых» и волонтеры вместе с ростовыми куклами развлекали детей подвижными играми и веселыми танцами, пели артисты, активисты партии «Единая Россия» угощали всех горячим чаем и вкусными бубликами, дежурили полицейские и медики. Атмосфера радости и веселья не покидала нас весь день! Хотя мы немного устали, но очень весело и полезно провели выходной всей семьей!» 

10 «золотых» правил онлайн-покупки товаров



10 правил, как не стать жертвой одной из мошеннических схем при дистанционной покупке товаров, - от МВД России.

1. Старайтесь не переходить по ссылкам из рекламных писем на сайты магазинов. Это может быть мошенническая копия, на которой получится только оплатить товар (перевести деньги мошеннику), но, конечно, не получить его.

Вводите адрес известного магазина в строке браузера самостоятельно и проверяйте, действительно ли в нем есть акция, о которой идет речь в письме.

2. Всегда обращайте внимание на доменное имя сайта: мошеннические ресурсы имеют схожие с известными магазинами имена, но написанные с ошибками или замененными символами.

3. Проверьте дату создания сайта с помощью Whois-сервисов. Если странице пара недель или месяц, то она с высокой вероятностью фейковая, созданная к праздничной дате в целях наживы.

4. Удостоверьтесь, что сайт использует протокол https и имеет действующий сертификат безопасности (символы https и изображение замочка в адресной строке). В противном случае никогда не вводите на сайте свои персональные и платежные данные.

5. Проверьте отзывы о товарах и магазине. Если их нет или они исключительно положительные и написанные примерно в одно и то же время, перед вами, скорее всего, фейк. Отзывы об интернет-магазине читайте не на сайте самого интернет-магазина, а на сторонних ресурсах.

6. Обратите внимание на косвенные индикаторы фейка: требование обязательной предоплаты, недоступность самовывоза и отсутствие возможности оплатить покупку при получении. Эти три фактора должны насторожить вас и предупредить о том, что перед вами, возможно, мошеннический сайт.

7. Сравнивайте цены. Перед покупкой обращайте внимание на цену на товар в сравнении с предложениями других магазинов. Если цена сильно ниже рыночной, особенно в период высокого спроса, то велика вероятность, что вы получите товар сомнительного качества или не получите его вовсе.

8. Проверяйте реквизиты интернет-магазина перед покупкой. На мошеннических сайтах чаще всего это реквизиты физического лица, номер карты или электронного кошелька. Таким сайтам доверять нельзя.

9. Не ведитесь на манипуляции, к которым относятся: всплывающие заманивающие баннеры, акции с таймерами оставшегося времени, надпись «этот товар вместе с вами смотрят N человек» и многое другое. Все эти приемы не должны подгонять вас совершить покупку – сначала убедитесь, что сайту можно доверять.

10. Всегда держите включенным антивирус на компьютере и телефоне – это поможет избежать заражения троянской программой, злоумышленникам обчистить ваш банковский счет. **10**

Нотариусы на связи: ответы на вопросы читателей

Если мама решила подарить долю в квартире

- *Есть ли необходимость обратиться к нотариусу, если мама хочет подарить мне, своей дочери, долю в квартире?*

- Данный вопрос регламентируется Гражданским кодексом РФ и федеральным законом о государственной регистрации недвижимости. По договору дарения даритель безвозмездно передает одаряемому вещь в собственность. Согласно федеральному закону о государственной регистрации недвижимости сделки по дарению доли на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, следовательно, Вам необходимо обратиться к нотариусу.

На сегодняшний день право собственности по нотариально удостоверенным сделкам регистрируется за один рабочий день, что заметно экономит Ваше время. Более того, для освобождения одаряемого от налога на дарение, сторонам сделки необходимо предоставить нотариусу документы, подтверждающие родственные отношения. К таким документам относятся, например, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака.

Когда выделять доли детям?

- *Купили квартиру в строящемся доме в Тюмени оформили ипотеку на сумму материнского капитала и материнским капиталом закрыли ипотеку. Квартира достроится к концу года, когда я должна выделить доли детям?*

- Согласно подп. "е" пункта 15(1) Постановления Правительства РФ от 12.12.2007 N 862 (ред. от 24.03.2023) "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" в случае участия в долевом строительстве лицо, получившее сертификат, или супруг лица, получившего сертификат, обязаны оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после подписания передаточного акта или иного документа о передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Удостоверение электронного документа

- *Может ли нотариус удостоверить электронный документ?*

- В соответствии со ст. 44.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате по просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус может совершить нотариальное действие путем изготовления нотариального документа в электронной форме.

В случае, если нотариальный документ должен быть подписан лицом, обратившимся за совершением нотариального действия, это лицо обязано подписать документ в присутствии нотариуса простой электронной подписью, с помощью специального планшета.

Удостоверенный, совершенный или выданный нотариусом документ в электронной форме подписывается квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Готовый электронный документ с простой электронной подписью заявителя и квалифицированной электронной подписью нотариуса направляется любым удобным способом, в том числе на адрес электронной почты заявителя или же в личный кабинет на сайте ФНП.

Нотариус заверит показания свидетеля

- *Как заверить показания свидетеля у нотариуса?*

- Если у Вас возникла ситуация, когда нужно зафиксировать показания свидетеля по делу, но у него нет возможности присутствовать в суде, то вам может помочь нотариус. Для этого Вам необходимо обратиться в нотариальную контору с просьбой провести

допрос свидетеля. Просьба выражается заявлением, в котором нужно будет указать необходимую информацию о свидетеле, предмете спора, обстоятельствах, которые свидетель может подтвердить. Нотариус извещает стороны, заинтересованных лиц о месте и времени проведения допроса свидетеля. В том случае, если дело не терпит отлагательства, то извещение этих лиц не требуется, допрос будет произведен в ближайшее время. В назначенное время, нотариус проведет допрос свидетеля, зафиксирует его показания. После проведения допроса, протокол предъявляется свидетелю для ознакомления, подписывается им и всеми лицами, участвующими в допросе. Протокол удостоверяется нотариусом и выдается заявителю.

Перейдет ли наследство «автоматически»?

- *Если я составлю завещание, то имущество автоматически перейдет моим наследникам?*

- Чтобы имущество перешло к наследникам, они должны его принять. Срок для принятия наследства составляет 6 месяцев с момента смерти завещателя. Для принятия наследства есть два способа. Первый - подать нотариусу заявление о принятии наследства. Второй - предоставить нотариусу доказательства, из которых следует, что наследник вступил во владение имуществом и относился к нему как к собственному (например, оплатил налоги или коммунальные услуги). Во избежание риска остаться без наследства, рекомендую использовать первый способ. Кроме того, наследник должен предоставить документы, подтверждающие родство с завещателем, если в завещании о нем упомянуто, а также документы на завещанное имущество. Оформление наследства заканчивается выдачей свидетельства о праве на наследство. Оно является единственным документом, который подтвердит право наследника на наследство. Свидетельство выдается нотариусом по окончании 6 месяцев с момента смерти завещателя. Если в состав наследства входит недвижимое имущество, нотариус обязан подать обращение в Росреестр для регистрации права собственности.

Видеофиксация завещания

- *Может ли нотариус сделать видеофиксацию моего завещания?*

- При совершении нотариального действия нотариус вправе использовать средства видеофиксации, если против этого не возражают его участники или по их просьбе. А при удостоверении совместного завещания супругов или наследственного договора законодательно установлена обязательная видеофиксация, если участники не заявили возражение против этого. Причем видеофиксация может проводиться как в нотариальной конторе, так и при совершении нотариальных действий вне ее помещения, с использованием мобильных средств видеофиксации. Содержание видеозаписи нотариального действия составляет нотариальную тайну. В случае возникновения спорных ситуаций материалы видеофиксации защищают и граждан, и нотариуса: нотариус сможет предоставить суду подтверждение факта личного присутствия человека в кабинете нотариуса в момент совершения нотариального действия или продемонстрирует, что участникам сделки были разъяснены все ее условия и они понимали, какой документ подписывают. Следует учесть, что применение видеофиксации не отражается на стоимости нотариальных услуг для граждан и юридических лиц.

Завещатель имеет право

- *Если я составил завещание на квартиру, а теперь решил продать ее, что делать?*

- Завещание - это распоряжение имуществом на случай смерти, то есть права и обязанности из завещания возникают с момента открытия наследства. До момента смерти завещатель вправе отменить завещание, изменить его, а также распорядиться завещанным имуществом по своему усмотрению, вне зависимости от содержания завещания.

Более того, не существует обязанности сообщать кому-либо о составленном завещании. Об этом знает только нотариус и завещатель.

Таким образом, если было составлено завещание на квартиру, и вы решили продать эту квартиру, то вы вправе ее продать, не отменяя составленное ранее завещание. **17**



Май 2024 года, №2 (55)

Дачный сезон**1 <<< ПРОДОЛЖЕНИЕ**

К таким ограничениям относятся публичные сервитуты, зоны с особым использованием территорий (природоохранные зоны, зоны культурного наследия т.д.).

Много полезной информации можно увидеть в выписке из ЕГРН. Однако сейчас покупатель не может самостоятельно запросить выписку с Ф.И.О. владельца недвижимости. Для этого нужно обратиться к нотариусу и подтвердить письменно, что у вас есть веские причины для получения таких сведений.

Если вы удостоверяете сделку у нотариуса, запрашивать и оплачивать отдельно выписку или иные запросы не придется, это включено в работу. В выписке из ЕГРН, которую нотариус получает при совершении нотариальных действий, он видит назначение земли, все зоны и обременения, в том числе такие, как, например, наличие газопровода, публичные или частные сервитуты.

Также там есть паспортные данные владельца недвижимости, основание возникновения права и другая информация. При необходимости нотариус может, например, запросить промежуточные документы-основания, отследить историю переходов права собственности на объект.

Помимо информативных выписок из ЕГРН, при удостоверении сделки нотариус запрашивает данные из ЗАГС. Он может узнать, находится ли продавец или покупатель в браке или разводе, жив ли супруг или доверитель. Увидит, есть ли у пары брачный договор, действуют ли доверенности, в порядке ли другие документы. Нотариус проверит полномочия продавца, нет ли ареста или обременений на имуществе, не нарушены ли права третьих лиц. Уточнит, не является ли продавец банкротом или экстремистом и другие аспекты, которые в последующем могут стать основанием для признания сделки недействительной.

Дом, который незаконно построил Джек

Если вы покупаете участок, на котором стоит дом, стоит проявить должную осмотрительность. «Старая избушка», которую вы планируете снести сразу после покупки земли, может оказаться объектом культурного наследия. И ее даже ремонтировать без согласования запрещено. Продавец

может утаить эту маленькую особенность или просто про нее не знать.

Бывают «умельцы», которые продают людям квартиры под видом долей в доме, возведенном в рамках индивидуального жилищного строительства. Проблема в том, что на ИЖС нельзя строить многоквартирные дома, этот формат подразумевает дом на одну семью. Покупатели таких квартир очень рискуют, потому что доли в таком доме не будут выделены, а сам дом вообще может быть снесен как самострой.

Еще из неприятного: постройка, расположенная на земельном участке, может быть не узаконена. Если вам предлагают купить землю с незарегистрированным садовым домом, не спешите ударять по рукам.



Как правило, Росреестр отказывает в регистрации таких участков, потому что в соответствии с Земельным кодексом РФ судьба строения должна следовать судьбе земельного участка. Прежде чем приобретать недвижимость, нужно убедиться, что она стоит на кадастровом учете и за продавцом зарегистрировано право собственности на нее.

Случается и так: есть земельный участок, и есть расположенный на нем дом, оба стоят на кадастровом учете. При этом дом к земле «не привязан». В будущем, когда новый собственник решит землю к дому привязать, его может ждать неприятный сюрприз. Например, окажется, что по координатам дом частично или полностью располагается не на

купленном участке, а на соседнем.

Другой тонкий момент: строение может не принадлежать владельцу земельного участка. У хозяина постройки есть преимущественное право на покупку земли под ней. Если же это право было нарушено, сделку могут оспорить. Нотариус о таких нюансах обязательно предупредит.

Неожиданные налоги и «живые души»

Есть нюансы, которые нужно учитывать не только потенциальному покупателю, но и продавцу. К примеру, стоит помнить, что продавец не будет платить налоги при продаже земельного участка только, если с момента приобретения прошло более 5 лет, а в случае, если земельный участок, например, был получен по наследству - 3 года.

Другая ситуация, когда вторая сторона не готова покупать долю, а принципиально хочет купить именно отдельно выделенный участок. Если владелец выделяет долю в отдельный объект, то становится обладателем нового объекта, и при продаже ему придется уплатить налог. Для многих это становится неприятной неожиданностью. Нотариус о подобных тонкостях обязательно предупредит.

Если земля находится в общей долевой собственности, может потребоваться ее раздел на несколько самостоятельных участков. Или вот еще нюанс: сельхозземля, например, не могут покупать иностранные граждане. А в некоторых районах иностранцы не могут покупать землю даже под индивидуальное жилищное строительство.

Средства материнского капитала нельзя потратить на покупку земли, но можно направить на приобретение загородной жилой недвижимости. По закону в таком случае всем членам семьи должны выделяться доли. Если родители этого не сделали или сделали, но рассчитали доли неправильно, то человек, которому они в последующем такую недвижимость продадут, рискует получить оспоримую сделку.

Кроме того, как и в квартире, в загородном доме могут быть зарегистрированы люди, у которых есть право пожизненно в нем проживать. И новый собственник получит квадратные метры вместе с «живыми душами».

Как зарегистрировать бизнес через нотариуса?

В Югре с каждым годом растет число деловых людей, которые воспользовались возможностью через нотариуса зарегистрировать юридическое лицо или физическое лицо в качестве ИП по упрощенной схеме в рамках реализации федерального закона № 143-ФЗ.

В настоящее время, воспользовавшись услугами нотариуса, процедуру регистрации можно значительно упростить.

Согласно новым правилам, свидетельствование подлинности подписи на заявлении и отправка документов в ИФНС происходит в рамках единого нотариального действия в формате «одного окна». Нужно ли при этом идти в налоговую? Нет - не нужно!

Такой способ регистрации бизнеса позволяет избежать бумажных проволочек, не зависеть от места положения территориальных подразделений ФНС и сэкономить время.

Нотариус не только подтверждает подлинность подписи заявителя на предъявленном заявлении, но и сам направляет электронный пакет документов в налоговую.

Сначала нотариус проверяет представленные документы и корректность

заполнения заявления. Если все верно, он свидетельствует подлинность подписи заявителя.

Заявление и документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, направляются в нужное подразделение налоговой службы по защищенным цифровым каналам нотариусом самостоятельно.

При этом наличие электронной подписи у самого заявителя не требуется.

Госпошлина за регистрацию при этом не взимается, оплачивается только само нотариальное действие.

Регистрация документов в налоговых органах занимает до трех рабочих дней.

Готовые документы будут направлены на электронную почту заявителя, а также нотариусу, который при необходимости переведет их в бумажный вид и выдаст на руки клиенту.

По данным Нотариальной палаты Югры, в 2023 году 679 жителей округа воспользовались упрощенной схемой передачи в налоговые органы заявлений на госрегистрацию юрлиц и ИП, по старой схеме засвидетельствовать лишь подлинность подписи на заявлениях в ИФНС, передав полномочия по передаче документов доверенным лицам, решили 255 человек.

Как зарегистрировать ИП быстро и без очередей

С 1 января 2016 года зарегистрировать ИП можно через нотариуса



Надежно

Быстро

Без очередей

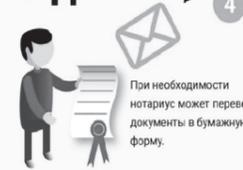
Нотариус примет и проверит документы у предпринимателя.



Нотариус отправит документы в налоговую инспекцию в электронном виде, заверив их своей цифровой подписью.



Срок регистрации
3 дня



Нотариус может получить готовые документы из налоговой инспекции в электронном виде и выдать их предпринимателю.



При необходимости нотариус может перевести документы в бумажную форму.

советынотариуса.рф

Необходимый пакет документов:

- Заявление о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
- Копия российского паспорта
- ИНН
- Квитанция об уплате госпошлины
- Справка об отсутствии судимости (для ИП, планирующих оказывать образовательные и иные услуги, потребителями которых могут стать несовершеннолетние)

