



Связаться с ведущим или гостем программы, задать вопрос можно с помощью тел. 8(8442) 25 77 88 или по email: office@princeps-cg.ru

Фрагмент стенограммы обсуждения в программе от 08.02.2015 г.

Нотариат: новые правила (сделки с недвижимостью, депозит нотариуса).

Андрей Лунёв: Здравствуйте, уважаемые зрители! С Вами программа из рубрики «Право» и я её ведущий Андрей Лунёв. Сегодня у меня в гостях замечательный человек, Президент нотариальной палаты Волгоградской области, Наталья Васильевна Гончарова.

Здравствуйте, Наталья Васильевна.

Наталья Гончарова.: Добрый день.

А.Л.: Сегодня хотел бы с Вами обсудить несколько вопросов, которые касаются изменений, произошедших с 2015 года в области нотариата, и познакомить наших зрителей с теми нововведениями, с которыми им придется столкнуться. И заодно мы с Вами обсудим, будут ли эти нововведения приятными для них, или может быть огорчат и расстроят. Сначала хотел бы задать следующий вопрос. Насколько я знаю, с 2015 года произошли достаточно серьёзные изменения в части регистрации сделок с недвижимостью, и роль нотариата в данном случае стала более весомой по сравнению с тем, что было раньше. Можете немного рассказать об этой теме.

Н.Г.: Конечно, могу. Главное, что новый год нотариусы начали с нового закона и получили этот подарок накануне нового года, и вместо новогоднего стола они изучали, что же изменится в их жизни с 1 января. Но в их жизни изменится не очень много, а в жизни граждан изменится достаточно многое, потому что изменения коснулись не только организации самого нотариального процесса, но и сделок с недвижимостью. Это не означает, что введена обязательная нотариальная форма, её нет, и государство её не намеревается ввести. Гражданин сам должен выбрать для себя, каким образом ему поступить, пойти к профессиональному юристу (к нотариусу)

или написать текст сделки самому, и обратиться к любому другому юристу, в любую организацию – это его право.

Но, признавая роль нотариата, законодатель установил, что нотариус, на сегодняшний день, будет самым привлекательным звеном в сделке с недвижимостью. Появились несколько моментов, которые исключают, фактически, мошенничество при совершении этого рода сделок.

А.Л.: Интересно, какие же это моменты?

Н.Г.: Момент первый. Вы обращаетесь к нотариусу как продавец, и вместе с покупателем предоставляете ему, правоустанавливающие документы. И путём электронного документооборота и единой информационной сети, которую создал нотариат, нотариус сможет, не выходя из кабинета собрать все необходимые документы и сведения для совершения сделки.

А.Л.: Т.е. это все происходит в присутствии или спустя некоторое время?

Н.Г.: Не совсем в присутствии, но в течение дня все это можно сделать, не выходя из кабинета. На следующий день – это минимальный срок, когда документы будут готовы – стороны подписывают договор и больше никуда не обращаются. Нотариус может сам отнести документы на регистрацию и сам может получить свидетельство (т.е. сам нотариус теперь может быть представителем гражданина при регистрации его права).

А.Л.: Т.е. появляться в Регистрационном Управлении - уже такой необходимости нет?

Н.Г.: Ни в Регистрационном Управлении, ни в МФЦ.

И ещё такой момент, с 1 марта (я надеюсь это произойдет), как будет Приказ МинЭкономРазвития, нотариус сможет придать письменной форме документа электронный образ документа и передать его в электронном виде на регистрацию.

А.Л.: Замечательно. А за Свидетельством приходиться тоже к нотариусу?

Н.Г.: Да, и получить договор в электронном виде в нотариальной конторе. В этом случае законодатель установил, что регистрация происходит в течение одного дня. И через день можно будет прийти к нотариусу и получить все документы. Для граждан это несомненный плюс и надёжность в прохождении вот такой части сделки.

Ведь не самое главное подобрать приобретателя, главное получить деньги. Сделка должна быть чистой, надёжной, чтобы спустя какое-то время не возникло потом никаких неприятных моментов.

А.Л.: Получается экономия, как минимум, 28 дней, так как в Регистрационной палате документы готовятся в течение месяца.

Н.Г.: Как минимум. Закон предусматривает, что пока не заработает электронная передача документов на регистрацию, регистрация нотариально-удостоверенного договора должна происходить в течение 3-х дней. Вот и получается: 2 дня на удостоверение, 3 дня на регистрацию, 2 похода к нотариусу – неделя и никаких проблем.

А.Л.: Ещё вопрос. Учитывая, что у нас сделки с недвижимостью часто происходят с заемным капиталом (ипотека), то в этом случае также можно совершенно спокойно обратиться к нотариусу, придать договору нотариальную форму и также быстро получить все документы?

Н.Г.: Да, есть ещё один момент – это депозитный счёт нотариуса.

А.Л.: Давайте про это поговорим.

Н.Г.: Интересное нотариальное действие, которое всегда существовало в интернете и использовалось гражданами, хотя бы по причине того, что, чтобы положить и сохранить деньги на счёте у нотариуса, необходимо было заплатить 0,5% от суммы, которую туда помещают. Понятно, что сумма сделки достаточно велика и поэтому 0,5% от такой суммы это как раз то, что и сдерживало граждан. На сегодняшний день законодатель установил, что по сделке с недвижимостью продавец и покупатель могут рассчитываться через депозитный счёт нотариуса, на который не начисляются никакие проценты, ни в момент, когда туда попадают деньги, ни в момент, когда их оттуда снимают, т.е. совершенно без комиссионных, так как это специальный счёт. И второй момент, который снова исключает мошенничество. Вы желаете продать, покупатель кладёт деньги на депозитный счет нотариуса за 1 500 рублей не зависимо от суммы сделки.

А.Л.: На самом деле очень удобно. Потому что когда одна сторона до сделки платит деньги заранее (а это обычная практика), конечно же продавец очень сильно переживает, т.к. может и не получить деньги. Бывают случаи, что в Регистрационной палате приостанавливают сделку, так как неправильно подготовлены документы и получается, что огромный риск несут обе стороны. В данном случае, этот риск просто исключается.

Н.Г.: Конечно, есть ещё один момент, который будет привлекателен для граждан, пожелавших обратиться к нотариусу, помимо юридической стабильности, помимо безопасности сделки, и ещё вопрос стоимости самого процесса, нотариального процесса удостоверения сделки – он более жёстко прописан государством и он более выгоден, чем это было раньше. Т.е. небольшой пример: Стоимость сделки 2 миллиона рублей. В этом случае нотариус обязан получить 3000 тысячи рублей, плюс 0,2% от суммы свыше миллиона (это 4 500 руб.). Вместе это получится 7 500 тыс.рублей без

проблем. Т.е. до 01 января, если Вы раньше обращались к нотариусу это выходило от 12 000 до 17 000 тыс.рублей. Такой был разбег. Сейчас это твердая сумма, которую можно просчитать заранее. Это самое главное.

Зачастую продавец и сам не всегда знает, за какую сумму продается квартира. Сегодня расчёт, в любом случае, идёт от кадастровой стоимости, т.е. нет смысла занижать эту стоимость и можно с легкостью просчитать, во сколько обойдётся удостоверение сделки у нотариуса и регистрация. И рассчитывать именно на эту сумму, так как она будет прозрачной.

А.Л.: Очень удобно и приятно, что у нас появились такие изменения, когда всё можно заранее просчитать.

Н.Г.: Да, законодатель очень долго колебался но, тем не менее, меня очень радует то, что в этот процесс включены нотариусы, и что нотариусам оказывается такое доверие.

А.Л.: Я более чем уверен, что сейчас лавинообразное обращение поступит к нотариусу, так как это гарантия того, что все документы будут сделаны верно, грамотно с правовой точки зрения, гарантия, что деньги будут получены в любом случае, и гарантия того, что сделка будет проведена так как надо за короткий срок и будут получены все необходимые документы, которые удостоверяют право собственности.

Н.Г.: И ещё один момент – о гарантиях. Обращаясь к нотариусу надо обязательно знать, что профессиональная деятельность нотариуса, т.е. его «ошибка» - она застрахована. Это профессиональный риск. Каждый нотариус имеет минимальную страховку на 2 миллиона рублей, плюс 500 000 тыс. рублей это коллективное страхование. Если нотариус работает с ипотекой и со сделками, то его страховой полис вырастает до 5 миллиона рублей. И в соответствии с изменениями от 01 января создается Федеральный Компенсационный Фонд, в который будут поступать деньги в размере, установленным законом, и эти деньги будут использоваться на погашение, в случае если ошибка будет совершена.

А.Л.: Я надеюсь, что ошибок у нотариуса не будет.

Н.Г.: Я тоже на это надеюсь. Учитывая, насколько высок профессиональный уровень нотариусов в Волгоградской области - этого точно не будет.

А.Л.: Это радует. Наталья Васильевна, хотел бы ещё поговорить о таком элементе, как доказательная сила нотариального акта. Это введено совсем недавно и разъясните, пожалуйста, что это такое и как это может применяться на практике гражданами.

Н.Г.: Если обратить внимание вообще на нотариальный корпус по России, то последние несколько лет, это в основном молодые люди, у которых хороший

профессиональный уровень, серьезная теоретическая подготовка, но доверия со стороны населения нет. Нотариус должен быть такого возраста, когда ему можно доверять, должен быть какой-то жизненный опыт, помимо профессиональных знаний, и законодатель добавил ещё 2 вещи в закон:

1) - ужесточил условия того, чтобы юрист стал нотариусом.

- ограничил возраст от 25 до 75 лет.

- и для назначения нотариуса, обязательен 5-тилетний стаж по юридической специальности.

2) – Законодатель дал доказательную силу нотариальному акту. Т.е. если на документе стоит печать и подпись нотариуса, то этот документ уже не требует доказывания ни в суде ни в любой инстанции, т.е. любая организация, любой гражданин обязаны верить этому документу.

Он может быть признан недействительным только в судебном порядке, в случае, если нарушен закон при удостоверении сделки, либо процедура удостоверения сделки. У нас есть на каждое нотариальное действие своя собственная процедура. Во всех остальных случаях этот документ считается действительным и не требует доказательств. Это как раз относится к тем случаям, когда после смерти гражданина остаётся завещание и дети или внуки, которые вообще не видели, или очень редко видели своих дедушек и бабушек, в суде начинают доказывать, что они были недееспособными, что нотариус подделал документы и пытаются это признать.

Супруги, которые получают квартиру в ипотеку на совместные средства, при разводе начинают доказывать, что они не были у нотариуса и согласие на эту сделку не давали и это не их подписи и так далее. И суд это серьёзно рассматривает, назначает экспертизу, для того, чтобы выяснить, та ли это подпись или не та – то на сегодняшний день это уже уходит.

Если суд получил документ с печатью и подписью нотариуса, то это отдельное производство (нарушил ли нотариус или нет), а если в суде – то никаких доказываний.

А.Л.: Т.е. возникает очень большой пласт вопросов, которые встречаются в судебных процессах при наследовании, при спорах связанных с недвижимостью, переходом прав на недвижимое имущество?

Н.Г.: Недобросовестная сторона сразу обращает своё внимание на нотариуса и говорит, что ничего не было, ничего не подписывали и так далее, т.е. берет это как один из самых главных аргументов. Законодатель защитил гражданина. Если он идет к нотариусу, значит всё пройдет правильно.

А.Л.: Мы очень надеемся, что имея такие документы на руках, люди будут совершенно уверены в том, что всё будет сделано правильно, и что

документы имеют доказательную силу для суда, т.е. не придётся ходить по экспертизам и доказывать, что эти факты имели место и скорее всего это приведет к тому, что люди будут гораздо спокойнее, если они обратились к нотариусу, потому что Ваша работа как раз и направлена на то, чтобы граждане были уверены в своих действиях и в том, что они делают все верно и получают качественную услугу, поддерживаемую государством.

Н.Г.: Я уверена, что тот, кто решиться встать на «островок безопасности», именно так я называю нотариат в России, сделают совершенно правильный выбор и его незнание закона не будет ему во вред, а только на пользу.

А.Л.: Я тоже в этом уверен. Спасибо большое, Наталья Васильевна. Очень интересную информацию Вы донесли до наших слушателей. Я думаю, что им это будет полезно и большинство из них обязательно воспользуются открывающимися возможностями в плане общения с нотариатом.

Н.Г.: Спасибо.

А.Л.: Уважаемые друзья, я надеюсь, что Вы воспользуетесь теми советами, которые Вы сегодня услышали. Увидимся в следующей передаче.

Краткая справка:

Princeps Consulting Group специализируется в области корпоративного права и M&A, недвижимости и строительства, антимонопольного права и конкуренции, судебного и арбитражного представительства, интеллектуальной собственности, финансового и банковского права, государственно-частного партнерства, трудового права, административного права, финансового оздоровления и несостоятельности, медицинского права. Мы также предоставляем своим клиентам услуги аудита и налогового планирования.

Princeps Consulting Group

г. Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.(8442) 25 77 88, факс (8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru