



КРАЕВОЙ ФОРУМ ПЕРМСКОЕ ДОЛГОЛЕТИЕ

Время достижений

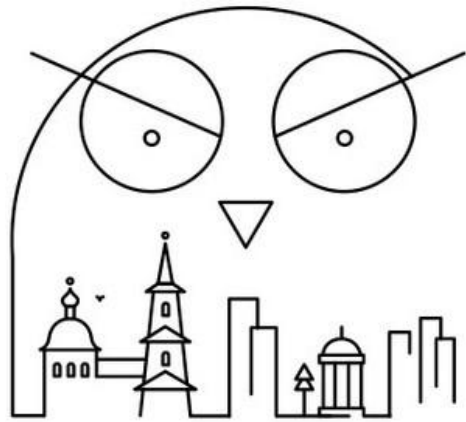


ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПЕРМСКОГО КРАЯ



ПРОЕКТ
СТАРШЕЕ
ПОКОЛЕНИЕ

28 мая 2019



Нотариальная палата
Пермского края



Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит четкость во взаимоотношения сторон по вопросу ее содержания и факта ее совершения.

Нотариальное удостоверение сделки гарантирует вероятность доказывания определенных фактов в суде.

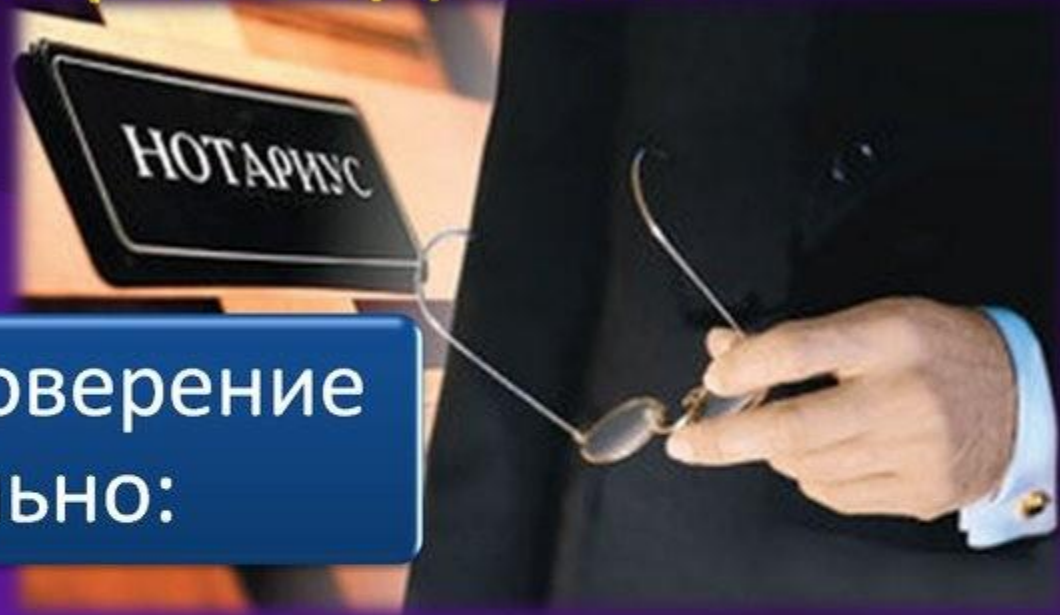
Нотариусы обеспечивают правильное заключение договора, объективны в отношениях между сторонами, объясняя им используемое право в каждом конкретном случае, также разъясняя последствия совершения действий, и предоставляют возможность действовать в рамках закона по заключенному, имеющему юридическую силу договору.

**С 2014 года все нотариальные
действия**

**вносятся в Единую
информационную
систему нотариата**

**данная система дает
возможность проверки любого
нотариального документа он-
лайн**

Нотариальная форма сделки



Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

в случаях, указанных в законе

в случаях, предусмотренных соглашением сторон

0 1

сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество

* Данное правило не распространяется на сделки с земельными долями; с имуществом паевого инвестиционного фонда или приобретаемым для включения в состав такого фонда; сделок по отчуждению и приобретению долей в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



02

сделки, которые
связаны с
распоряжением
недвижимым
имуществом на
условиях опеки

* Если объект недвижимости принадлежит недееспособному гражданину (признанному таковым в судебном порядке), то его опекуну нужно сначала получить разрешение органов опеки и попечительства на заключение сделки, а затем вместе с покупателем обратиться к нотариусу.



03

сделки по отчуждению
недвижимого
имущества, которое
принадлежит
несовершеннолетнему
или ограниченно
дееспособному
гражданину

* ч. 2 ст. 54 Закона о
регистрации



04

договор ренты

* договор ренты (ст. 584 ГК РФ) и все его разновидности: постоянная рента, пожизненная рента и договор пожизненного содержания с иждивением. Данные договоры всегда подлежали обязательному нотариальному удостоверению, поскольку относятся к категории рискованных (алеаторных) сделок



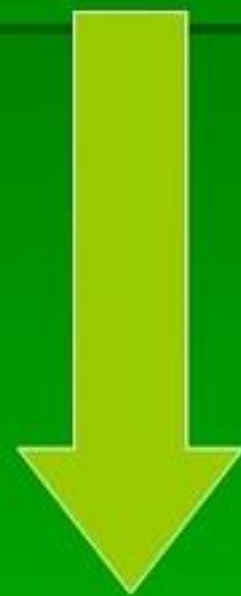
Виды ренты:



**постоянная
рента
(бессрочный
договор)**



**пожизненная
рента
(заключается
на срок жизни
получателя
ренты)**



**пожизненное
содержание с
иждивением**

05

договор залога ипотека (залог недвижимого имущества)

* С 04 августа 2018 года договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению. Данное правило введено Федеральным законом №338-ФЗ от 03.08.2018 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации



06

брачный договор

* брачный договор / контракт
(п. 2 ст. 41 Семейного
кодекса РФ)



СОВЕТЫ НОТАРИУСА КАК ЗАКЛЮЧАЮТ БРАЧНЫЙ ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНО УДОСТОВЕРЕНИЕ БРАЧНОГО ДОГОВОРА У НОТАРИУСА

- Нотариус разъяснит супругам их права и обязанности, значение и смысл договора
- Предупредит о юридических последствиях заключения договора

ОФОРМИТЬ ДОГОВОР МОЖНО
КАК ДО РЕГИСТРАЦИИ БРАКА, ТАК И В БРАКЕ

СУПРУГИ МОГУТ

- Установить режим совместной, раздельной и долевой собственности на все имущество супругов, в т.ч. на приобретаемое в будущем
- Определить любые условия, касающиеся имущества, передаваемого каждому из супругов при расторжении брака

СУПРУГИ НЕ МОГУТ

- Ограничивать дееспособность и правоспособность любого из супругов, права нетрудоспособного супруга, нуждающегося в содержании
- Регулировать личные отношения, родительские права и обязанности, включать в договор условия, противоречащие нормам семейного права

ЕСЛИ ВСЕ ОПРЕДЕЛЕНО ЗАРАНЕЕ, ССОРИТЬСЯ НЕЗАЧЕМ

ИЗМЕНИТЬ ИЛИ РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР
можно в любое время только по взаимному согласию супругов. Для этого составляется соглашение в той же форме, что и брачный договор

07

соглашение о разделе имущества супругов / бывших супругов

* п. 2 ст. 38 Семейного
кодекса РФ



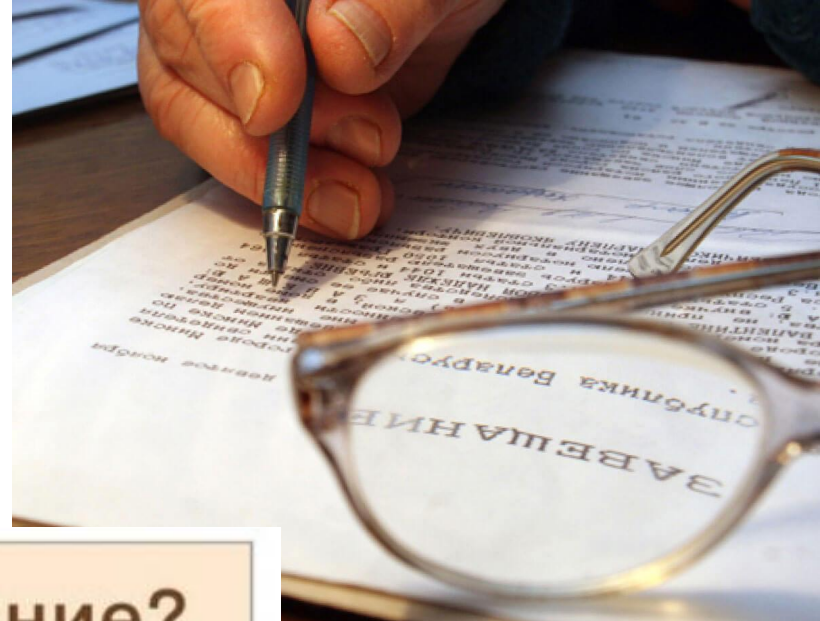
08

Завещание

Закрытое завещание

Совместное завещание

Наследственный договор



Кто может составить завещание?



Вы можете составить завещание, если

- 1 Достигли совершеннолетия (18 лет)
- 2 Дееспособны
- 3 Имеете на руках документ, удостоверяющий личность
 - для граждан России — паспорт РФ
 - для лиц без гражданства — вид на жительство
 - для иностранных граждан — национальный паспорт с отметкой о пересечении границы РФ, регистрация на территории РФ, действующая виза (для визовой страны, из которой приехал гражданин)
 - для беженцев — удостоверение беженца (срок — 3 года)

Что нужно сделать, чтобы завещание не было оспорено в суде?



Завещание может быть признано судом недействительным по иску лица, права или законные интересы которого нарушены этим завещанием

Обычно "Обиженные" наследники пытаются доказать в суде, что завещатель в момент составления завещания находился в состоянии, в котором не отдавал отчета собственным действиям, либо по состоянию здоровья не мог адекватно распоряжаться своим имуществом

Если вы боитесь, что ваше завещание впоследствии может быть оспорено, в день удостоверения завещания предоставьте нотариусу справку о состоянии своего здоровья, в том числе и психического



?

Что лучше завещание или дарение



ПОСЛЕДСТВИЯ

Завещание:

- Собственник имущества завещатель, вправе им самостоятельно распоряжаться по своему усмотрению,
- Завещание можно отменить или изменить в любой момент,
- Имущество переходит лицам, указанным в завещании (наследникам), после смерти завещателя,
- Налоги с наследства отменены для всех категорий наследников,
- Наследник вправе распоряжаться имуществом только после получения свидетельства о праве на наследство,
- В случае если наследник захочет продать недвижимость ранее 3-х лет владения, то он должен будет заплатить налог 13%

Дарение:

- Собственник имущества одаряемый, вправе им самостоятельно распоряжаться по своему усмотрению с момента регистрации права,
- Имущество переходит одаряемому в момент регистрации права собственности в ЕГРН,
- Налоги с подарка отменены только для близких родственников, остальные одаряемые платят налог 13% со стоимости подарка,
- Даритель может отменить договор через суд,
- В случае если одаряемый захочет продать недвижимость ранее 3-х лет владения - близкий родственник, или 5-ти лет – не родственник, то он должен будет заплатить налог 13%

Плюсы от оформления дарственной vs завещание

1



Личный контроль дарителя за ходом сделки

2



Низкая вероятность оспаривания сделки третьими лицами

3



Оперативность совершения сделки

4



Более низкая стоимость оформления

5



Возможность лишить обязательных наследников их части имущества

ПОСЛЕДСТВИЯ

Дарение:

- Даритель может отменить договор через суд,
- В договоре может быть предусмотрена возможность отмены дарения в случае, если Даритель переживёт Одаряемого,
- В договоре может быть предусмотрен модус, а именно уменьшение стоимости подарка путём предоставления Дарителю права проживания,
- Даритель не вправе требовать какого-либо встречного предоставления, в том числе ухода, с Одаряемого,
- Одаряемый вправе продать квартиру без согласия Дарителя,
- При смерти Одаряемого квартира переходит по наследству его наследникам (никакие устные договоренности между Дарителем и Одаряемым не действуют).

Рента – пожизненное содержание с иждивением:

- Плательщик ренты становится собственником передаваемого под выплату ренты имущества в момент передачи имущества,
- Имущество переходит Плательщику ренты в момент регистрации права собственности в ЕГРН, но с обременением (залогом) в пользу Получателя ренты,
- Плательщик ренты вправе распоряжаться имуществом только с согласия Получателя ренты,
- При смерти Плательщика ренты квартира переходит его наследникам с сохранением обязанности по содержанию Получателя ренты,
- При нарушении договора Плательщиком ренты – имущество может быть возвращено Получателю ренты.

В обязанность плательщика ренты может входить

- Осуществление ухода (присмотр) оказание помощи в приеме пищи, приобретении лекарств, медицинском обслуживании, и т.д. Обеспечение медицинского ухода может включать в себя доставку лекарств, вызов врачей, организацию лечения в стационаре.



Как может пенсионер переоформить свою квартиру на того, кто ему помогает. Варианты.

Договор пожизненного содержания

Право собственности переходит к Вам сразу, но накладывается запрет на отчуждение на период жизни Пенсионера.

Есть Ваше обязательство ежемесячно пожизненно выплачивать Пенсионеру содержание.

Пенсионер имеет право проживать в этой квартире.

Завещание

Вступает в силу после смерти. Вы не защищены – так как его можно отменить.

Полная защита Пенсионера – может в любой момент поменять свое решение.

Дарение

Вступает в силу сразу.

Вы защищены полностью, так как вы собственник квартиры без запрета.

Пенсионер не имеет никаких прав, даже проживания.

СДЕЛКА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ:

В РЕЖИМЕ «ОДНОГО ОКНА», С ГАРАНТИЕЙ НОТАРИУСА!



ПОЧЕМУ КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ ЛУЧШЕ УДОСТОВЕРИТЬ НОТАРИАЛЬНО?



КОМФОРТ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА СДЕЛКИ

Нотариус сам подготовит весь пакет документов для сделки, отвечая за ее чистоту, при этом он сам получит необходимые документы из государственных реестров.



БЕЗОПАСНОСТЬ И УДОБСТВО РАСЧЕТОВ

Расчеты через депозит нотариуса избавят от поездок к банковским ячейкам. Стоимость такой услуги — всего 1 500 рублей.



УСКОРЕННАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Ускоренная государственная регистрация прав собственности на недвижимость при подаче документов нотариусом происходит за три дня, а в случае подачи документов в электронном виде — за один день.



ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Права гражданина, возникшие в результате сделки, теперь защищает повышенная доказательственная сила нотариального акта.



ГАРАНТИИ СОБЛЮДЕНИЯ ЗАКОННЫХ ПРАВ

В случае причинения ущерба гражданину по вине нотариуса, полный имущественный ущерб возмещается за счет обязательного личного и коллективного страхования деятельности нотариуса, его личного имущества и средств Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты, что гарантирует покрытие ущерба любого размера.



С 1 ЯНВАРЯ 2015 ГОДА **СНИЖЕНЫ ТАРИФЫ** НА НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ!



ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА



Как правильно дарить имущество?

Дарение ценных вещей иногда оформляется юридически в виде договора дарения в письменной форме, а в некоторых случаях это необходимо делать обязательно



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ – это договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) имущество в собственность.

Простая письменная форма

связана с рядом рисков:



1 даритель может быть недостаточно информирован о правовых последствиях дарения

Жертвами часто становятся пожилые люди, выселяемые мошенниками из своих квартир

Нотариально удостоверенный договор

сводит риски к минимуму

Нотариус разъяснит все правовые последствия заключения договора* и станет гарантом того, что стороны не были введены в заблуждение



*Дарение – это НЕ аналог завещания или договора пожизненной ренты. Как только вы подписали договор, где сказано, что вы дарите свою квартиру, она вам уже не принадлежит. И вас в любой момент могут выселить на законных основаниях. Это безвозмездная сделка и нельзя требовать от лица, которому сделан подарок, исполнения в отношении вас каких-либо обязательств.



2 факт дарения может быть оспорен родственниками дарителя или им самим



нотариально удостоверенный договор имеет повышенную доказательственную силу в суде и не может быть оспорен в обычном порядке



3 договор может содержать ошибки, позволяющие потом его оспорить



нотариус несет полную имущественную ответственность за удостоверенные сделки

Возможность отмены дарения:

- Одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, 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.
- Если одаряемый обращается с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создавая угрозу ее безвозвратной утраты, то даритель вправе в судебном порядке потребовать отмены дарения.
- В самом договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. Тогда подаренное имущество вернется в собственность дарителя, а не будет наследоваться наследниками одаряемого.



ЕСЛИ ВЫ ДУМАЕТЕ, ЧТО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НОТАРИУСА СВЯЗАНА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ОФОРМЛЕНИЕМ НАСЛЕДСТВА, ТО ВЫ ОШИБАЕТЕСЬ. НОТАРИУС, ПОЖАЛУЙ, САМЫЙ ДОСТУПНЫЙ ЮРИСТ И ПОМОЖЕТ ВАМ ВО МНОГИХ ЖИЗНЕННЫХ СИТУАЦИЯХ!

ОПАСНЫЕ РИСКИ

С 2016 года купля-продажа домов, квартир, любых других объектов, где есть несколько собственников (доли), подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Государство пытается защитить вас от мошенников: ведь только нотариус сегодня гарантирует не просто переход права, а юридическую чистоту сделки.

Посреднику вы вполне можете доверить поиск подходящего варианта, это действительно удобно, однако, на оформление и проверку пакета документов по сделке у него может не оказаться ни возможностей, ни квалификации.

ПРОСТАЯ ПИСЬМЕННАЯ ФОРМА – БУМАЖКА

НА ДОВЕРИИ

Чаще всего мошенничество и оспаривание сделок с недвижимостью происходит с договорами, составленными в простой письменной форме. Этот вариант можно охарактеризовать так: «никто ни за что не отвечает».



Юридическая безграмотность, сила привычки, страх покупателя потратить на несколько тысяч больше, могут привести к весьма серьезным последствиям.

Недобросовестные мошенники сегодня толкают граждан на прямое нарушение закона при оформлении долевой собственности, использовании средств материнского капитала. ПОМНИТЕ, ЭТО НЕ ПРОСТО НЕБЕЗОПАСНЫЕ, А УГОЛОВНО НАКАЗУЕМЫЕ СХЕМЫ.

ВАРИАНТОВ МОШЕННИЧЕСТВА МНОГО



ВЫХОД ОДИН – ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ У НОТАРИУСА

СДЕЛКА В РЕЖИМЕ «ОДНОГО ОКНА»



При купле-продаже больше не нужно куда-то обращаться кроме нотариальной конторы, нотариус избавит вас от походов по инстанциям и сбора документов. Этот процесс происходит быстро, благодаря электронному взаимодействию с различными государственными ведомствами.



Нотариус проверит юридическую чистоту сделки, обеспечит ускоренную регистрацию прав собственности в Росреестре (если документы поданы в бумажном формате, то срок регистрации составит до 3 дней, а в электронном виде – 1 день).



Нотариус обеспечит удобство расчетов между продавцом и покупателем. Нотариальный депозит избавит вас от небезопасных способов передачи денежных средств.

СДЕЛКА У
НОТАРИУСА

=

БЫСТРО,
КОМФОРТНО,
БЕЗОПАСНО

ВАС УБЕЖДАЮТ, ЧТО НОТАРИАТ – ЭТО ДОРОГО И НЕУДОБНО? ПОДОБНЫЕ МИФЫ СОЗДАЮТ ТЕ, КТО ВЕДЕТ ВЫГОДНЫЙ ДЛЯ СЕБЯ, НО РИСКОВАННЫЙ ДЛЯ ВАС БИЗНЕС НА НЕДВИЖИМОСТИ.

За оформление сделки с недвижимостью «под ключ» (сбор нотариусом всех необходимых документов, проверка чистоты сделки, составление договора) вы заплатите 0,5% от суммы сделки плюс услуги правового и технического характера.

С НОТАРИУСОМ – БЕЗОПАСНО



Нотариус – единственное лицо на рынке недвижимости, которое несет полную имущественную ответственность за свои возможные ошибки. Если по вине нотариуса клиенту причинен ущерб, то он будет полностью компенсирован. Возмещение причиненного вреда гарантируется обязательным страхованием деятельности нотариуса, его личным имуществом, страхованием деятельности нотариуса нотариальной палатой Алтайского края и компенсационным фондом Федеральной нотариальной палаты.

А СКОЛЬКО С ВАС ПРОСИТ НИ ЗА ЧТО НЕ ОТВЕЧАЮЩИЙ ПОСРЕДНИК? ЕСТЬ ЛИ СМЫСЛ РИСКОВАТЬ...



С НОТАРИУСОМ

- Надежность
- Безопасность
- Ответственность
- Гарантии
- Правовая экспертиза
- Комфорт
- Скорость регистрации

- Потеря времени
- Отсутствие гарантий
- Возможность понести ущерб
- Самостоятельное заполнение и проверка документов
- Очереди
- Риски



БЕЗ НОТАРИУСА