

Василий РАЛЬКО
нотариус г. Москвы, кандидат юридических наук

Комментарий юриста на вопросы граждан "Юридические консультации"

опубликовано в журнале "В мире права" № 2, 2001 г.

На вопросы наших читателей отвечает член правления Московской городской нотариальной палаты, кандидат юридических наук В.В. Ралько

Мой дядя хочет завещать мне квартиру. Я не являюсь прямой наследницей, так как он живет один, но других наследников у него нет, поэтому мне придется платить большие налоги. Как этого избежать?

Дядя может оформить с вами договор купли-продажи с обременением или договор ренты. Тогда вы берете дядю на пожизненное содержание, разрешаете ему проживать в этой квартире и выплачиваете не менее 2 или 4 минимальных размеров оплаты труда. В случае невыполнения условий договор с вами может быть расторгнут. При этом, вы становитесь собственницей квартиры и вам не придется оформлять документы на квартиру после смерти дяди и платить большие налоги на наследство. За договор купли-продажи нужно заплатить полтора процента от стоимости квартиры - это тариф или нотариальная пошлина. И один процент - нотариус может попросить за составление проекта договора.

Три года назад умер муж. Мы с ним приватизировали квартиру без определения долей. Мне нужно оформлять его долю на себя?

Обязательно нужно. До 1996 года доля мужа перешла бы к вам автоматически. Теперь, после того, как был принят новый Гражданский кодекс, вы должны юридически наследовать его долю. Обратитесь к нотариусу по месту нахождения вашей квартиры, он определит долю собственности вашего мужа. Тогда вы ее унаследуете. Вы проживали вместе с мужем, поэтому можете подать документы в любое время, для вас сроков вступления в права наследства не существует. От уплаты нотариальной пошлины вы освобождаетесь, поскольку были прописаны с мужем по одному адресу. Нотариус вам оформит документы бесплатно. А вот размеры налога на имущество определит налоговая инспекция, куда отправят ваши документы. Возможно, вас вообще освободят от налога. Если в приватизации участвует дочь, то после смерти мужа всем собственникам квартиры, то есть вам с дочерью, нужно подать заявление нотариусу, чтобы он определил доли собственности каждого. После этого вы можете оформить вступление в права наследства на себя и на дочь. Или отказаться от своей доли в пользу дочери. В этом случае дочь оформляет всю долю отца на себя.

Моя мама завещала квартиру, в которой мы с ней прописаны, моей сестре. Теперь она хочет оформить на меня дарственную на эту квартиру, какие нужны документы, чтобы аннулировать завещание?

Это делать необязательно. Завещание - это распоряжение гражданина в случае его смерти, при жизни оно недействительно. Мама может оформить на вас дарственную. Для этого ей нужно собрать документы на квартиру, подтверждающие право собственности. Кроме того - копию лицевого счета, взять выписку из домовой книги в РЭУ, справку о стоимости квартиры, поэтажный план и экспликацию - эти справки дает Бюро технической инвентаризации.

Если мама не успеет оформить на вас дарственную, тогда квартиру получит ваша сестра - по завещанию, а вы останетесь в ней прописаны.

Сестра может передать вам права собственности через договор купли-продажи квартиры. Тогда госпошлина составит всего 0,5% от стоимости квартиры по оценке БТИ. Договор дарения и наследования облагается большим налогом.

Мы с женой в равных долях приватизировали квартиру. Если один из нас умрет, второму супругу само собой перейдет вся квартира или лучше подстраховаться завещанием?

Если имеются другие наследники, то они тоже могут претендовать на квартиру. Если вы хотите, чтобы ваша доля досталась конкретно жене, пишите завещание. Будет считаться, что детей вы лишили наследства. Если завещания нет, тогда ваша доля поровну делится между всеми наследниками.

Если вы оставите завещание на имя жены, ей не придется платить нотариальную пошлину, поскольку она прописана с вами в одной квартире. Но с нее возьмут налог на собственность.

Я хочу оформить завещание на племянницу. Но у меня есть дети, к тому же они пенсионеры. Я слышала, что есть статья в Гражданском кодексе, по которой нельзя лишать наследства пенсионеров. Но я не хочу своим детям ничего оставлять. Я хочу все завещать племяннице!

Если у вас есть наследники по закону, например, ваши дети, которые попадают под действие 535-й статьи Гражданского кодекса РСФСР, то есть являются инвалидами, нетрудоспособными, несовершеннолетними или пенсионерами, они обязательно получают свою долю наследства, какое бы завещание вы ни составили.

И тем не менее, даже при наличии завещания каждый из ваших детей имеет право на обязательную долю в наследстве. Эта обязательная доля равняется двум третям от той доли, которая предназначалась как наследникам по закону.

У моего мужа умер отец. После него остался банковский вклад, который он никому не завещал, хотя есть два наследника - мой муж: и его родная сестра. Сестра уже заявила права на наследство. А мой муж: все тянет. Чем это ему грозит?

Если в течение шести месяцев после смерти отца ваш муж не заявит права на наследство, будет считаться, что он от наследства отказался. Тогда сестра получит весь денежный вклад, а муж потеряет свою долю.

В свое время я усыновил ребенка жены от первого брака. Недавно умер его родной отец. Нотариус отказывается признать ребенка наследником, так как я его усыновил. Правильно ли поступает нотариус?

Нотариус поступает правильно. Согласно статье 532 Семейного кодекса усыновленные и их потомство не наследуют после смерти родителей усыновленного, других его кровных родственников по восходящей линии, а также его кровных братьев и сестер. В свою очередь, родители усыновленного и другие его кровные родственники по восходящей линии, а также кровные братья и сестры не наследуют после смерти усыновленного и его потомства.

Кто является вашим наследником?

Наследниками первой очереди считаются супруги, дети (в том числе усыновленные) и родители (усыновители). Наследники второй очереди - родные братья и сестры, дедушка и бабушка. Следующие наследники - внуки, правнуки, если к моменту смерти дедушки (или бабушки) нет в живых родителей этих внуков и правнуков.

11 апреля 2001 г. принят Закон «О внесении изменений и дополнений в ст. 532 Гражданского кодекса РФ». В новом законе круг наследников значительно расширен. Например сегодня наследниками считаются дяди, тети, племянники, двоюродные братья и сестры.

Недавно я оформляла наследство. Нотариус взял у меня документы для оформления прав, причем все подлинники. Теперь я беспокоюсь, вдруг мои документы потеряются? А я даже не потребовала расписку, что у меня их приняли.

Вы могли оставить у нотариуса копии документов. А подлинники принести в день, когда будете получать свидетельство о вступлении в наследство. Но если вы этого не сделали - не переживайте. Нотариус составляет опись документов, которые поступили в дело, указывает, что в деле хранятся подлинники.

Если нотариус подаст в отставку либо умрет, тогда Главное управление юстиции издаст приказ о передаче архива другому нотариусу.

Если нотариальная контора поменяет адрес, необходимо обратиться в Главное управление юстиции Москвы, оно находится по адресу: Новый Арбат, дом 15. Или в Московскую городскую нотариальную палату: Бобров переулок, дом 6.

Хотел сделать завещание, чтобы лишить наследства дочь. Однако нотариус сказал, что она является инвалидом и ей обязательно будет положена какая-то часть наследства

В целях материального обеспечения отдельных категорий лиц, которые нуждаются в особой защите в силу их возраста или по состоянию здоровья, свобода завещания ограничена. Законом установлен круг лиц, которые не могут быть полностью лишены наследства и наследуют независимо от содержания завещания долю в имуществе — «обязательную долю». Перечень таких лиц определен в ст. 535 ГК РФ и носит исчерпывающий характер: несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособный супруг, родители или иждивенцы умершего.

Размер обязательной доли определяется по отношению ко всему наследственному имуществу и составляет не менее двух третей доли, которая причиталась бы при наследовании по закону. При определении размера обязательной доли принимаются во внимание все наследники по закону, которые были бы призваны к наследованию при отсутствии завещания. При этом учитывается все наследственное имущество, в том числе и стоимость предметов обычной домашней обстановки и обихода.

Завещание, которое составлено на все наследственное имущество без учета интересов обязательного наследника, исполняется нотариусом лишь в части, оставшейся после исключения из него обязательной доли. Если по завещанию распределено не все имущество, обязательная доля выделяется в первую очередь из незавещанной части имущества.

Я решил купить себе квартиру. Но когда пришел оформлять договор к нотариусу, то он потребовал, чтобы моя жена дала согласие на ее покупку. Я не хочу, чтобы она знала о моем приобретении.

Согласно ст. 35 Семейного кодекса РФ, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по их обоюдному согласию.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом

предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Подобная сделка может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона знала или заведомо должна была знать об этом несогласии.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье согласие не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Я хочу прописать мужа в своей квартире, он - гражданин Грузии, но с оговоркой, что он не будет претендовать на мою жилплощадь?

Регистрация дает право на проживание. Право собственности на квартиру остается только у вас. Тем не менее, выселить мужа, если возникнет такая необходимость, вам будет трудно. Выписать мужа вы сможете только по решению суда. И при условии, что ему есть куда выписываться.

Продать квартиру вы можете только вместе с мужем, на нашем языке это называется продажа с обременением.

Без ведома мужа вы можете совершать операции. Но вам трудно будет найти покупателя, который купил бы квартиру вместе с прописанным в ней мужем. Если вы не уверены в прочности брака, вы можете прописать мужа на три года. А в следующий раз, если у вас все будет хорошо, будете прописывать его постоянно.

Купила квартиру в новостройке. Нужно заверять эту сделку у нотариуса или достаточно просто зарегистрировать собственность в Москомрегистрации?

Я вам рекомендую заверять договор купли-продажи у нотариуса. Он дает больше гарантий, что с документами на квартиру все будет нормально

Как правильно составить брачный договор?

Брачный договор можно заключить до свадьбы или после того, как вы вступили в брак. Но вступает он в силу с момента заключения брака.

У нас сложилась практика - заключать брачные договоры накануне развода, чтобы избежать судебной волокиты при разделе имущества. Имеет смысл заключить брачный договор, когда есть имущество, приобретенное до брака, на которое нет правоустанавливающих документов.

Например, дорогая мебель, картины, украшения - что угодно.

Не имеет значения, на кого записана собственность. Совместной собственностью не считается только то имущество, которое досталось одному из супругов по наследству или по договору дарения.

Имеет ли значение, что, когда покупалась машина (дача, квартира) жена не работала, деньги зарабатывал только муж? Или, например, муж говорит, что деньги на машину ему дали его родители?

В суде эти аргументы не принимают во внимание. Имущество, которое приобретено в браке, является совместной собственностью обоих супругов.

Может ли нотариус отказать в совершении нотариального действия и в каких случаях?

Ст. 48 Основ о нотариате подробно формулирует основания отказа:

- совершение действия противоречит закону;
- действие подлежит совершению другим нотариусом;
- с просьбой к нотариусу обратился недееспособный гражданин либо представитель, не имеющий надлежащим образом оформленных полномочий;
- совершаемая сделка противоречит целям, указанным в уставе или положении юридического лица, либо не соответствует требованиям закона;
- документы, представленные для совершения нотариального действия, не отвечают требованиям законодательства.

В связи с тем, что отказ в совершении нотариального действия может существенно ущемить права клиента, нотариус должен разъяснить порядок обжалования отказа, а по просьбе лица, которому отказано в совершении нотариального действия, в 10-дневный срок вынести постановление об отказе.

Кто и как может стать нотариусом?

С 1999 года в Москве работает единый внебюджетный нотариат. Это значит, что государственных нотариусов в столице нет. Всего в городе 651 нотариус. Это количество установлено Московской городской нотариальной палатой и Главным управлением Министерства юстиции РФ по городу Москве. Из-за наличия квоты стать нотариусом очень сложно. Тем более среди юридических специальностей профессия нотариуса сегодня считается наиболее высокооплачиваемой и престижной. Чтобы стать нотариусом, недостаточно высшего юридического образования государственного вуза, стажировки в нотариате и лицензии на право заниматься этой деятельностью, необходимо пройти конкурс и получить назначение на должность. Конкурс объявляется только при наличии вакансий (если какой-то нотариус умер или подал в отставку). В очереди из дипломированных и лицензированных претендентов на должность нотариуса - более тысячи человек.