

Ваш защитник нотариус

Сегодня мы хотим рассказать читателям «24» о нотариальных действиях по обеспечению доказательств. Приведем несколько реальных примеров, когда нотариус фиксирует информацию, сведения, документы, облекая все это в соответствующую форму — протокол осмотра доказательств и тем самым служит людям, защищает их интересы. Поскольку нотариус обязан хранить втайне сведения и информацию, которая получена им в ходе профессиональной деятельности, мы не приводим имен и адресов.

Известно, что в случае смерти человека, его наследниками в первую очередь являются супруг, дети и родители. С одной оговоркой: если такой порядок не изменен завещанием. Для получения наследства по закону наследнику необходимо подтвердить родственные отношения. Таким подтверждением являются документы, выданные органами записи актов гражданского состояния (ЗАГС). Иногда по разным причинам подтвердить родство документами ЗАГС не представляется возможным. Например, может быть допущена ошибка в актовой записи или, например, родитель вовсе не указан в качестве такового в свидетельстве.

В такой ситуации есть два сценария: наследники, принявшие наследство и предоставившие нотариусу документы о родстве, могут дать согласие на включение такого наследника в свидетельство о праве на наследство. Второй способ решения — установление факта родственных отношений в суде. Для реализации второго варианта необходимо подготовить доказательства. В одном из дел перед нотариусом была поставлена задача осмотреть и зафиксировать страницу в социальной сети, а именно часть переписки между отцом и дочерью. Указанный диалог содержал множество

указаний на родственную связь, и после обложения нотариусом этой переписки в форму протокола был использован в качестве одного из доказательств факта родства.

Еще один случай из практики. Здесь с помощью нотариуса гражданину помогла Государственная информационная система «Память народа». Ресурс «Память народа» создан Министерством обороны Российской Федерации и предназначен для увековечения памяти об участниках Великой Отечественной войны. Система предоставляет пользователям возможность получать документальную информацию об участниках войны.

Гражданин обратился к нотариусу с просьбой произвести осмотр указанного информационного ресурса. В рамках нотариального действия нотариусом была осмотрена часть информации в ресурсе, зафиксированы графические изображения и документы, содержащиеся в результатах поиска. Данные сведения являются подтверждением определенных фактов, необходимых для доказывания позиции по делу. Полученный протокол был использован в качестве одного из доказательств при рассмотрении дела об установлении родства.

Порой нотариус обеспечивает

доказательства для предоставления их в рамках спора. В одном из случаев супруг намеревался обратиться в суд для защиты нарушенного права. По закону, все приобретенное в период брака имущество является совместной собственностью супругов. То есть принадлежит двоим, независимо от того, на чье имя и чьи средства приобретено такое имущество.

Для совершения некоторых сделок супругам необходимо получить у нотариуса согласие другого супруга. Напротив, в ряде случаев такое согласие только рекомендуется получить, но не обязательно. Например, чтобы купить или продать автомобиль, нотариальное согласие супруга не обязательно. Но иногда этим правом злоупотребляют, поступают вопреки мнению супруга. Например, недобросовестный супруг продал дорогостоящий автомобиль, зная о несогласии второй половины.

Конечно, в случае обращения сторон к нотариусу для оформления купли-продажи автомобиля такие ситуации практически будут исключены. Нотариус проверит сделку на соответствие закону и запросит все необходимые документы. Но на практике стороны не всегда обращаются к нотариусу, и получается, как получается. Дорогостоящее имущество продано, а судьба средств от его реализации неизвестна.

Несогласный супруг обратился в суд для признания сделки по продаже машины незаконной. По закону истец должен доказать, что ответчику (продавцу) было известно о несогласии на продажу. К счастью, в числе прочих доказательств

имелись смс-переписка и видеозапись, содержащая диалог супругов, в котором супруг заявляет второй половине о своих возражениях касательно продажи имущества.

Информация была осмотрена и запротоколирована нотариусом, что в дальнейшем позволило использовать ее в качестве полноценного доказательства.

Еще одна ситуация, в которой помощь нотариуса может быть очень действенной, — противодействие кибербуллингу. Нам сейчас трудно представить жизнь без Интернета, социальных сетей, электронной почты. Но у любой медали две стороны. Электронные технологии — не исключение. С одной стороны, несчетное количество плюсов и преимуществ, с другой — минусы и проблемы. Их немало. Одна из них — кибербуллинг, ставший болезнью XXI века.

Для тех, кто не знаком с этим термином, кибербуллинг — это травля в Интернете. В основном встречается в социальных сетях, сервисах обмена сообщениями, различных веб-ресурсах, игровых платформах. Суть заключается в следующем. Один или несколько зачинщиков выступают инициаторами интернет-издевательств (травли) над кем-либо. Нередко такие намерения подхватываются аудиторией и лицо становится жертвой массовой агрессии.

Зачастую агрессоры ошибочно полагают, что интернет-среда анонимная и установить реальное лицо невозможно. На проверку оказывается, что это не так, ведь подавляющее большинство информационных ресурсов предполагают авторизацию с использованием персональных данных.

Информации в сети присуща спо-



собность изменяться. То есть сведения могут в одну секунду поменяться или исчезнуть совсем. Как зафиксировать информацию до ее удаления? Обратиться к нотариусу за обеспечением доказательств. Нотариус осмотрит ресурс, сформирует сведения в полноценный документ — протокол, который впоследствии используется при обращении в соответствующие органы. Кроме того, в ходе таких осмотров фиксируется техническая информация, которая в случае проведения экспертизы позволит определить достоверность сведений.

Нотариальная практика регулярно пополняется подобными примерами, и нотариусы, обеспечивая различные доказательства, реализуют одну из главных задач своей деятельности — защиту прав и законных интересов граждан.

Сегодня каждый гражданин может задать интересующий его вопрос в удобной для себя нотариальной конторе. Нотариат открыт и доступен каждому.

**Иван СОКОЛОВ, нотариус,
Нотариальная палата
Санкт-Петербурга**

Земельный капитал дополняет Семейный

Сегодня мы поговорим о том, кто может претендовать на получение земельного капитала в Ленинградской области, на что можно потратить средства земельного капитала и кто должен являться стороной договора купли-продажи при приобретении объектов недвижимости с использованием средств земельного капитала.

Земельный капитал в Ленинградской области — это мера государственной поддержки многодетных семей, реализуемая в соответствии с положениями областного закона от 17 июля 2018 г.

Сам сертификат «Земельный капитал в Ленинградской области» является именным документом и подтверждает право семьи, имеющей трех и более детей, на меру социальной поддержки, в целях обеспечения возможности приобретения указанными гражданами в собственность (общую долевую собственность многодетной семьи в равных долях) земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта с правом возведения жилого дома либо ведения садоводства для собственных нужд, расположенного на территории Ленинградской области, или улучшения жилищных условий.

При этом, следует отметить, что в 2024 г. в вышеуказанный областной закон были внесены изменения, которые предполагают возможность членам многодетной семьи, имеющим право на меры государственной поддержки и получившей сертификат «Земельный капитал в Ленинградской области» самостоятельно определить, будет ли приобретаться земельный участок с использованием средств сертификата на всех членов семьи в равных долях или такой объект недвижимости будет приобретаться только в собственность владельца сертификата. Тогда как положения областного закона до внесения в него изменений такого права выбора не предусматривали и земельный участок обязательно должен был быть оформлен в общую долевую собственность (в равных долях) всех

членов многодетной семьи.

Внесенные в закон изменения также расширили назначение использования средств сертификата. И в настоящее время средства сертификата можно направить:

- на приобретение в собственность владельца сертификата или общую долевую собственность всех членов многодетной семьи в равных долях земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома либо ведения садоводства для собственных нужд, расположенного на территории Ленинградской области;

- на приобретение (строительство) жилого помещения на территории Ленинградской области, поступающего в собственность владельца сертификата или общую долевую собственность всех членов многодетной семьи в равных долях, посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах);

- на уплату первоначального взноса и(или) погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, расположенного на территории Ленинградской области, включая ипотечные кредиты, предоставленные по кредитному договору (договору займа), заключенному с организацией, в том числе кредитной организацией, владельцу сертификата или его супругу (супруге) в период их нахождения в зарегистрированном браке или владельцу сертификата, являющемуся единственным родителем, вне зависимости от даты

предоставления кредита (займа);

- на оплату подключения (технологического присоединения) жилого дома (части жилого дома), расположенного в Ленинградской области, к сетям инженерно-технического обеспечения, строительства инженерных коммуникаций в границах земельного участка, расположенного в Ленинградской области, строительства, реконструкции и модернизации внутридомовых инженерных коммуникаций. Средства земельного капитала могут быть направлены на несколько видов вышеуказанных работ.

Кроме того, средства земельного капитала могут быть направлены на счет эскроу, получателем по которому является лицо, осуществляющее отчуждение или строительство приобретаемого жилого помещения.

Также средства земельного капитала могут быть направлены на строительство объекта индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области, осуществляемое только с привлечением организации, выполняющей строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда.

При этом лицам, имеющим право на меры государственной поддержки в виде сертификата «Земельный капитал в Ленинградской области», следует помнить, что в отличие от аналогичной меры государственной поддержки в Санкт-Петербурге, денежные средства по сертификату «Земельный капитал в Ленинградской области» выплачиваются государственным органом не лицу — владельцу сертификата и не его супругу, а лицу, осуществившему отчуждение объекта недвижимости, строительство объекта недвижимости на земельном участке в Ленинградской области, организации, предоставившей кредит на приобретение или строительство объектов недвижимости, либо на счета эскроу строительной

организации. Таким образом если земельный капитал потратить на покупку земельного участка, средства земельного капитала будут направлены физическому лицу (организации), заключившему (заключившей) с владельцем сертификата договор купли-продажи земельного участка. Если покупка земельного участка осуществлялась по кредитному договору, то денежные средства направляются напрямую кредитной организации. В случае если за средства социальной выплаты приобретается жилое помещение, то деньги будут направлены сразу продавцу объекта недвижимости.

Средства земельного капитала на уплату первоначального взноса или погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение жилого помещения, расположенного на территории Ленинградской области, будут также направлены напрямую в банк или иную организацию, предоставившую кредит или займ на указанные цели.

В случае если получатели земельного сертификата решили оплатить за счет средств выплаты технологическое присоединение жилого дома на территории Ленинградской области к сетям инженерно-технического обеспечения или построить внутридомовые инженерные коммуникации, то денежные средства будут направлены владельцу сертификата на указанные им в заявлении реквизиты банковского счета.

Если размер оплаты обязательства по договору купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа или кредитному договору (договору займа) меньше размера земельного капитала, указанного в сертификате, уполномоченный государственный орган, осуществляющий перечисление средств земельного капитала, перечисляет средства земельного капитала в размере, не превышающем размер оплаты обязательства владельца сертификата по соответствующему договору.

В случае если размер оплаты обязательств по договору купли-продажи земельного участка равен или больше размера земельного



капитала, то средства земельного капитала будут перечислены в размере земельного капитала, указанном в сертификате.

Распорядиться денежными средствами социальной выплаты может владелец сертификата в период срока действия сертификата — 3 года с даты выдачи. При этом законодательно закреплено, что земельный сертификат не может быть использован владельцем сертификата:

- на приобретение земельного участка или жилого помещения у близких родственников (в том числе супруга, дедушек, бабушек, внуков, родителей, детей, братьев и сестер), а также у близких родственников супруга владельца сертификата или иного члена многодетной семьи;

- на приобретение долей в праве собственности на земельный участок или жилое помещение, за исключением случаев, если в результате такого приобретения единственным собственником объекта недвижимости становится владелец сертификата или все члены многодетной семьи в равных долях.

С помощью земельного капитала теперь можно купить не только земельные участки, но и значительно улучшить жилищные условия многодетных семей именно в том направлении, в котором им это необходимо.

Елена КОШЕЛОВА, помощник нотариуса, Нотариальная палата Ленинградской области