

**Протокол «круглого стола» в Жамбылской областной нотариальной палате
на тему: «Нотариальное оформление сделок с недвижимым имуществом
с участием несовершеннолетних лиц».**

город Тараз

10 марта 2020 года

Председательствующий Сыргабаева Л.К.

Участвуют представители Отдела образования города Тараз Жайлыбаев Досымжан Алтынбекович, Нигматуллаева Альбина Бейбитовна

Члены правления, Комиссии по законодательной работе и оказанию методической помощи Жамбылской областной нотариальной палаты Алтыбаева У.С., Нурханова Г.У., Мудуарова Г.Т., Мамедахунов С.Х., Сейтбаева С.К., Коскеева С.Ж., Мамекова Л.С., Ибадуллаева А.А., Байжанов Р.Б., Игликов А.Н.

Сырғабаева Л.К. напомнила присутствующим о том, что согласно поручения Республиканской нотариальной палаты организовано данное мероприятие для выработки позиций по имеющимся проблемным вопросам, озвученным 04 февраля 2020 года в офисе РНП в ходе рабочей встречи представителей нотариального сообщества, преподавателей вузов с представителями Комитета по охране прав детей и науки МОН РК.

Республиканской нотариальной палатой был подготовлен проект Методических рекомендаций по нотариальному оформлению сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних лиц, который необходимо сегодня обсудить в ходе «круглого стола». Протокол и проект был всем вам направлен, от нотариусов поступили предложения, которые сегодня будут обсуждены. Определимся, как будет построено обсуждение.

Решено обсуждать проект Методических рекомендаций по пунктам. Согласно Протокола есть такой момент, первый: **абзац 5**, требуется предварительное согласие органа опеки и попечительства. Здесь нам нужно будет также разграничить, в каких случаях нам нужно согласие и чье согласие нужно будет для органа опеки и попечительства, чтобы они смогли дать свое согласие, давайте это обсудим. К нам поступило такое предложение от нотариуса Мудуаровой Г.Т., Гульсим Таскуловна, что Вы предлагаете? Мудуарова Г.Т. зачитывает свое предложение. ...потому что по закону требуется согласие именно для сделок, влекущих уменьшение доли имущества несовершеннолетнего, потому что сейчас органы опеки выдают такие разрешения, в которых не указывается, должен ли этот родитель сохранить эту долю, каким образом он должен сохранить эту долю, потому что в законе этого не предусмотрено. Даже в электронном разрешении не указывается, где это имущество, какое имущество, просто разрешает

родителям - и все, даже названия имущества и местонахождения имущества нет, я видела такие разрешения, и считаю, что все равно самому нотариусу отвечать за эту сделку, поэтому если имущество сохраняется, если не идет уменьшение имущества несовершеннолетнего, это предусмотрено только для опекунов, не для родителей, тогда в чем заключается смысл защиты прав несовершеннолетних лиц?

Сыргабаева: в общем, мы предлагаем так, т.к. сейчас, это видно даже по Протоколу, что в других регионах практикуется такое согласие, если есть оба родителя и они обратились за получением согласия, то не практикуется установление каких-либо условий, т.е. в разрешении нет условий, т.е. дают разрешение продать, обменять. Если есть оба родителя, то согласия не требуется. Если ребенок проживает с матерью, отец умер, то прерогатива матери решать судьбу ребенка. Такие согласия с условиями предусмотрены только в случаях, когда назначены опекунами третьи лица, посторонние люди. Давайте в этом вопросе определимся, что мы предлагаем по нашему региону. Я знаю, что в нашем регионе, по крайней мере, по городу Тараз, согласия выдаются только при соблюдении этих условий: или сохранение в денежном выражении, или сохранение в каком-то имуществе, это у нас осталось с тех времен, когда мы еще начали работать в СССР, и эта практика у нас так и осталась, наверное, только в нашем регионе и это является, как следует из Протокола, нарушением конституционных прав родителей, если им не дают согласие на отчуждение, если не соблюдены условия. В первую очередь наверное давайте здесь единую позицию выработаем. Обращается к Альбине Бейбитовне, у Вас не было единого какого-нибудь указания, как работать в отношении?

Каждый год стандарт меняется, сейчас мы работает по стандарту № 335 от 07.10.2019 года, условия: доля ребенка обязательно должна быть сохранена. В Жамбылской области полностью доля несовершеннолетних сохраняется. Есть общий чат органов опеки по Республике, мы переписываемся, интересуемся, как выдаются согласия в других регионах. Сейчас согласия в электронном виде не выдаются, выдаются на бумажном носителе, т.к. стандарт не доработан до конца.

Мудуарова: в разных регионах разные стандарты?

Альбина Бейбитовна: нет, один стандарт по всей Республике.

Мудуарова: Требование от родителей сохранения доли является нарушением их конституционных прав, записано в Протоколе.

Мудуарова: это для опекунов, не для родителей.

Сыргабаева: вот здесь есть даже такое, страница 11, у нас почти то же самое, что и в Туркестанской области, они пишут, что согласно ст. 128 Кодекса о браке (супружестве) и семье, (зачитывает статью КоБС), каким образом... Когда начали выдавать электронные разрешения о согласии на отчуждение доли несовершеннолетних, одними из первых наша область, конкретно я, первой обратилась в прокуратуру города и области, когда прокурором был Баглан Телеу, я была в колокола из-за того, что в тексте электронного разрешения ничего не указано, нет никаких условий, я участвовала в

«круглом столе», где были руководитель нашего местного органа опеки, заместитель акима города Тараз, которые заявили, что, мол, чего Вы, нотариусы, лезете не в свое дело, лезете в функции органа опеки, Вам дали согласие на отчуждение доли несовершеннолетнего, вот и совершайте сделку, тогда уже было понятно, что данный госстандарт был недоработан. Я обратилась в орган опеки, Комитет по правам ребенка с предложениями и за разъяснениями и в результате этих действий родились данные Методические рекомендации с участием представителя Комитета. Представитель Комитета на встрече в РНП также говорит о том, что действительно, при наличии обоих родителей каких-либо условий быть не должно, то есть родители несут ответственность за детей и необходимо согласие только в случае уменьшения. Теперь мы возвращаемся к теме Гульсим Таскуловны, когда речь идет об уменьшении, просит конкретизировать, в каких именно случаях нам требуется согласие, будем ли сейчас отражать в Методических рекомендациях, допустим, если сейчас не идет уменьшение, а отчуждается, допустим, автомашина, имеется оценка, вложили на счет ребенка в денежном выражении, взяли и приобщили этот документ, то можем ли мы оформить без Вас, можем ли не брать у вас согласие?-спрашивает у Альбины.

Альбина: доля ребенка в машине не сохраняется, из стандарта это убрали, если транспортное средство, то там требуется справка, если отец умер, то свидетельство о праве на наследство, техпаспорт на машину, удостоверение личности мамы, акт сверки, все это электронно поступает, не требуется, только когда недвижимое имущество или залог или продается, снятие денег со счета, тогда согласие не требуется.

Сырбабаева: разграничения нет, движимое, недвижимое, транспортное,

Альбина: через е-гов поступает, там нет условий.

Сырбабаева: если идет уменьшение доли несовершеннолетних и она нигде не сохраняется, то в таких случаях брать согласие опекунского совета? Тогда давайте продолжим этот вариант, распишем, как предлагает Гулсим Таскуловна, разграничить. Методические рекомендации еще будут обсуждаться, принять вариант, который предлагает Гулсим Таскуловна, после 6 абзаца, сюда включить предложение Гулсим Таскуловны.

Досымжан Алтынбекович: действительно, в этой сфере накопилось очень много вопросов, приходят родители, речь идет в основном о приватизированных квартирах, возникает вопрос, как собрать необходимый пакет документов для нашего органа, Рекомендации мы изучим, в случае уменьшения, разные ситуации бывают, в связи с чем уменьшается доля, что-то в семье может случиться, просмотреть еще раз.

Сырбабаева: то есть в данном случае Вы с нами согласны, когда речь идет об уменьшении доли несовершеннолетних? Когда речь идет об уменьшении доли, то требовать согласие органа опеки, а в других случаях в каждом конкретном случае сами будем решать. Шестой абзац в редакции, предложенной Гулсим Таскуловной. Теперь по месту регистрации и по месту нахождения имущества, получается по Минской конвенции, предлагаем не

вот «или-или» исключить, чтобы люди не бегали, а в случае отсутствия его местожительства, хотя по Правилам он должен быть там зарегистрирован в том или ином населенном пункте, писать, что или-или мне не нравится.

Мудуарова: по новому Закону несовершеннолетних не регистрируют, местом его жительства считается место жительства его родителей, учесть этот момент.

Сыргабаева: значит, здесь Вы тоже с нами согласны, все-таки указать конкретно, чтобы исключить разнотолкования и разночтения. По месту нахождения недвижимого имущества. А если имущество находится за границей? Разрешение органа опеки дается по месту нахождения отчуждаемого недвижимого имущества несовершеннолетнего, т.е. и тут, и тут мы с Вами совпадаем. Вопрос от нотариуса Екимовой А. Касается сроков, до них дойдем. Других вопросов не поступало. Дальше поехали через филиалы АО, каких-либо вопросов нет. Выдаваться разрешение будет только письменно, на бланке, с регистрационным исходящим номером, печать, подлинные документы нотариусу, вопрос: срок справки 1 месяц, из РФ тоже 1 месяц, стандарт один, действует на нашей территории, значит, будем отталкиваться от наших стандартов. Екимовой отвечаем, что 1 месяц. Дальше, последний абзац 2 стр., тот момент, когда говорим **о согласии от обоих родителей**. Я здесь вообще, категорически не согласна. Значит, предполагается так, что для отчуждения какого-либо имущества к Вам должны прийти и написать заявление **оба родителя**. И согласие выдается на обоих. Если Вы выдали одному, то мы должны истребовать согласие второго родителя. Хорошо, если родители проживают вместе. Это действительно может стать предметом спекуляции, как и отражено в Протоколе. Мне кажется, здесь тоже надо расписать, в каких случаях требуется согласие обоих, если брак расторгнут, тогда требовать согласие того родителя, с кем проживает несовершеннолетний согласно решения суда. Если же брак не зарегистрирован, то соответственно, матери. Должны расписать, конкретизировать.

Мудуарова: только от того родителя, с кем проживает ребенок.

Сыргабаева: действительно, как и отражено в Протоколе, нигде не написано, я нигде не нашла, что необходимо истребовать согласие от обоих родителей, предполагается от обоих, как законных представителей, во множественном числе, ведь не написано: «одного из родителей». Предлагается внести изменения и состыковать Кобс с ГК РК. В этом Вы тоже согласны. И у нас есть еще один момент, вызвавший бурю обсуждения, как истребуется согласие, стр. 12 Протокола, в рекомендациях об этом не написано, это та тема, которую необходимо сюда включить, решить вопрос о разделе наследственного имущества, вопрос идет о стандартах, нотариус обязан передать документы, подтверждающие права ребенка на имущество, что такое раздел? **Раздел наследственного имущества**- это когда выдаются свидетельства, сейчас мы выдаем и сразу делаем раздел, т.е. на регистрацию они не идут и согласно этого соглашения о разделе они с двумя документами они идут, допустим, в ЦОН, сейчас мы все это делаем электронно,

свидетельство о праве на наследство и соглашение о разделе. Соглашением они, т.е. наследники, решили, допустим, автомашину передать сыну, денежные накопления - матери, а квартиру-жене. И все, потом каждый берет свое Соглашение и идет регистрирует на себя то, что они сделали для себя. Согласно Стандарту органа опеки получается, что он должен принести Вам свидетельство о праве на наследство. Но если он принесет Вам свидетельство и уже зарегистрирует его, то он не сможет уже сделать Соглашение. Т.е. **Соглашение делается до регистрации свидетельства.**

Досымжан Алтынбекович: это идет как медиация, да?

Сыргабаева: да-да-да, вот и теперь, соответственно, и пошел спор: зачем, для чего Вам нужны правдоки, достаточно заявления. Вот здесь нам сейчас нужно выяснить позицию органа опеки, чтобы отразить в сегодняшнем протоколе, в принципе мы полностью согласны с позицией Русланбека Магомедовича, он и говорит, Вы извините, но если Вы не гарантируете какое-либо сохранение долей несовершеннолетних в имуществе, для чего вам нужны правдоки, вам главное- посмотреть условия, которые ставятся, и вынести решение. Но представитель Комитета тоже говорит, я должна знать, но есть уменьшение доли или нет, откуда я буду знать, тогда может нужно поменять форму заявления, указать, какое имущество будет делиться, что будет делиться, на какую сумму они оценены, т.е. все параметры имущества, на которое мы выдаем свидетельство, отразить непосредственно в заявлении. Вот поэтому в этих рекомендациях отразить, когда идет раздел, что нужно истребовать письменное согласие содержать, указать о требовании заявления от нотариуса, в котором все расписать, что они будут между собой делить, как собираются делить, как быть, Гулсим Таскуловна?

Гулсим Таскуловна: я тоже так думаю, потому что когда свидетельство о праве на наследство уже зарегистрировано на несовершеннолетнего наследника, это будет уже его имуществом, его поделить невозможно, потому что у нас сейчас идет электронная регистрация, раньше это было возможно, до регистрации, а сейчас мы сразу регистрируем, поэтому раздел сейчас нужно делать до выдачи свидетельства и при этом в этом заявлении указать всю наследственную массу, из чего состоит, сколько стоит, и там уже видно будет, улучшение идет или не идет. Я тоже согласна с Л.К., потому что это тоже ведь порождает последствия, будут споры, когда начнут продавать и делить общее имущество, перешедшее с собственностью несовершеннолетнего, за разрешением снова придут к Вам, в орган опеки.

Сыргабаева: в таких случаях в принципе и так уже идет подмена, при разделе имущества зачастую раздел подменяют дарением, дарят тут, дарят там, на самом деле это не дарение, а идет раздел наследственного имущества, что влечет за собой дополнительные расходы, т.е. то ли дело одним Соглашением разделить десять имуществ, то ли сделать 10 сделок у нотариуса.

Мудуарова: и 10 раз сходить в орган опеки за разрешением на отчуждение имущества, находящегося в Алматы, Таразе и т.п.

Сыргабаева: Мне не нравится, что к этому Протоколу приложены образцы согласий, мы этих согласий не видим, они остаются у Вас, т.е. в органе опеки. Предлагает указать только родителя, который дает согласие. Стр. 2 абзаца 3: оба родителя; нужно указать: «Родитель, указанный в разрешении органа опеки». Зачем в договоре указывать обоих родителей? Достаточно родителя, дающего согласие. У нас в практике предусмотрено так: согласие дается родителю, второй родитель просто дает согласие. В тексте договора указывается только один родитель, как всегда раньше и и\писали.

Мудуарова: кто к нам пришел, тот и подписывает. У нас есть разрешение органа опеки, этого нотариусу достаточно.

Сыргабаева: еще один интересный момент, такого в нашей практике не было-если приобретается доходы несовершеннолетнего (стр. 15 Протокола)-справки должны выдаваться по месту фактического проживания ребенка. Жамбылская область просит: «указывать по месту нахождения имущества, т.к. представители органа опеки и попечительства лучше ориентируются на местах, и если идет уменьшение доли несовершеннолетнего, то уполномоченный орган будет об этом знать». При дарении денег- указать цель. Пусть пропишут в законе. Как защитить нотариуса?

Сыргабаева: последний абзац- имущество несовершеннолетнего оформляется-на кого-то? Один родитель? Рекомендуем обратиться в Минюст. Предлагаем расписать нашу практику и свой вариант, внести изменения в Правила совершения нотариальных действий. Поддерживаем позицию НП СКО, пусть внесут изменения в Закон и Правила, касательно декларирования и дарения денег. Не согласны с пунктом по повод дарения денег.

Сыргабаева: очень часто истребуется согласие на приобретение. Наша область при увеличении не требует согласия. В нашей области претензий к органу опеки у нотариусов нет, как и проблем. Поноценные родители-вопросов нет. В сделках как указывать, что пишет второй родитель? Предлагается просто указать «Согласен», Ф.И.О. оставить. Практика в нашей области нормальная. Пусть обязательство пишут в органе опеки, но не у нотариуса. Все мы писали так, согласно оценке. Теперь согласно протокола-без сохранения каких-либо долей. Определимся: вопрос открытый, сошлемся на ст. 88, 166 КоБС и решить вопрос с учетом точки зрения других регионов. У нас по данному моменту указывается обязательство и прописываем как обязательство. С 14-18 лет обязано ли физическое присутствие матери, находящейся за границей? В период отсутствия матери сделку подписывает опекун.

Сыргабаева интересуется у приглашенных специалистов Отдела образования города Тараз: по данному Протоколу Вам были даны какие-либо поручения, задания?

Альбина отвечает отрицательно.

Сыргабаева: согласие на расторжение не даем. В Протоколе орган опеки должен указывать. Разрешают продать – и все.

кто должен давать согласия. Считаем, что необходимо на законодательном уровне нотариусу дать больше самостоятельности. Зачитываются предложения нотариусов. В законе не предусмотрено, какое именно имущество, местонахождение, название, орган опеки не указывает этих данных, когда речь идет о сохранении доли несовершеннолетнего в отчуждаемом имуществе. Если доля несовершеннолетнего не уменьшается, то нотариус сам отвечает и Практика показывает, Если опекунами назначаются посторонние лица, согласие выдается лишь при сохранении определенных условий.