

ПРАВО КАЖДОГО

НАСЛЕДСТВО И ЗАВЕЩАНИЕ • СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ • ДОВЕРЕННОСТИ И СОГЛАСИЯ • БРАЧНО-СЕМЕЙНЫЕ ОТНОШЕНИЯ • ПУБЛИЧНЫЕ РЕЕСТРЫ

ДАРИТЕ С УМОМ!



Алексей Незгодюк

Дарственная, а точнее, договор дарения — это один из самых распространенных способов передачи права собственности на недвижимость среди наших граждан. Чаще всего к ней прибегают, когда хотят передать недвижимое имущество своим родственникам. Казалось бы, почему бы не оформить завещание? Оказывается, что договор дарения очень часто заключают как раз те, кто не хочет завещать квартиру.

Стр. 3

МЕЧТА В ЗАЛОГЕ

Антон сидел в холодной машине и курил, уставившись в одну точку стеклянным взглядом. На пассажирском сиденье разрывался телефон. Антон перевернул телефон экраном вниз, с кончика сигареты сорвался и упал на обивку тлеющий уголек. На сиденье остался заметный след. Черт! Хотя чего там, все равно эта машина будет принадлежать ему от силы еще неделю, ну, может, две. А потом ее заберет банк. Снова звонит Василина. Вот как ей сказать, что ее муж дурак, который упустил все: деньги, машину, а самое главное — их свадьбу? Когда Антон и Василина наконец-то сообщили родным, что решили узаконить свои отношения, все выдохнули: свершилось! Думали уже, что никогда не сподобятся. Ну куда это годится: десять лет живут вместе, а официально брак регистрировать никак не хотели. Объясняли просто: нам и так хорошо. Им действительно было хорошо. Антон и Василина росли в одном дворе, дружили с самого детства и еще в саду решили, что обязательно поженятся, когда вырастут. Тогда, конечно, все смеялись. А вот когда уже в школьные годы отношения

Антон и Василины переросли из дружеских в романтические, никто и не сомневался, что детсадовская клятва рано или поздно будет выполнена. Но время шло, а возлюбленные никак не собирались идти в загс. Родители ребят объединились с общей целью: срочно заставить бестолковую молодежь официально оформить отношения. Тогда Антон и Василина собрались и уехали жить в столицу, подальше от настырных родственников, которые, как обычно, лучше всех знают, как нужно жить. Столица приняла Василину и Антона радушно: работа нашлась сразу же, сняли квартиру, стали обживать. Работали почти круглосуточно, конфликты с родственниками из-за отсутствия штампов в паспортах прекратились — на них просто не было времени.

Екатерина Коренченко, психолог: «Очень часто официальная регистрация брака является принципиальной для родителей молодых людей. А сами молодые пары зачастую не торопятся жениться, даже те, в отношениях которых царит безоблачная любовь. Современная молодежь стала свободнее относиться к браку. С одной

стороны, нет груза ответственности и давления, которые могут быть в узаконенном браке. А с другой — всегда остается поле выхода из отношений без особых материальных и моральных потерь. Нежелание регистрировать отношения может быть страхом перед принятием ответственных решений. Родители же живут старыми понятиями, где современный гражданский брак назывался просто сожителем и был чем-то неприличным. Более того, родители как раз хотят для своих детей тех самых дополнительных гарантий, которые дает официальный брак: совместного имущества, определенности в отношении детей». Спустя десять лет совместной жизни необходимость оформить отношения официально все-таки появилась: Антону предложили работу за границей, вахтовым методом по полгода. Компания, где он работал, готова была обеспечить и переезд Василины, но для этого брак должен был быть официальным. Будущие молодожены поспешили сообщить о предстоящей регистрации брака родным.

Стр. 6–7

Вы спрашивали...

КАК ПРАВИЛЬНО ДАТЬ ДЕНЬГИ В ДОЛГ?

Стр. 2



Нотариальные технологии

ДЕПОЗИТ НОТАРИУСА: ЧТО ЭТО?

Стр. 4–5



Юридический совет

КАК ПРИНЯТЬ НАСЛЕДСТВО?

Стр. 4–5



Осторожно, мошенники!

КТО ОТВЕТИТ ЗА ПОСЛЕДСТВИЯ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ?

Стр. 8



ВЫ СПРАШИВАЛИ

Как правильно дать деньги в долг?



Армен Уриханян

Собираюсь дать займы большую сумму в иностранной валюте. Под простую расписку давать опасуюсь. Правда ли, что нотариально оформленная расписка будет иметь большую силу, чем просто написанная на бумаге? Поможет ли это в суде, если вдруг тот, кому я дал деньги, не захочет их возвращать? Кто и как вернет деньги, если должник попытается скрыться?

Передача вами указанных денежных средств с правовой точки зрения будет являться заключением договора займа. В соответствии со статьей 807 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма не менее чем в десять раз превышает установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, — независимо от суммы. Несоблюдение простой письменной формы сделки будет иметь последствия, а именно: стороны будут лишены права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишены права приводить письменные и другие доказательства. Обращаем ваше внимание на вопрос об иностранной валюте в качестве предмета договора займа: она может являться таковым, но только с соблюдением правил статей 140, 141 и 317 ГК РФ. В денежном обязательстве может быть предусмотрено, что она подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон (ст. 317 ГК РФ). Таким образом, вы вправе

указать в качестве эквивалента платежа иностранную валюту для минимизации рисков, но вернуть сумму заемщик должен будет в рублях. Перечень нотариальных действий, совершаемых нотариусами, перечислен в статье 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. В число нотариальных действий входит в числе прочих удостоверение сделок. При этом расписка в получении денежной суммы не является сделкой, а лишь подтверждает передачу денег по договору займа. В описанном случае нотариус может нотариально удостоверить договор займа, в котором будут указаны срок и порядок возврата суммы займа. Нотариальная форма для такого договора не является обязательной, но в случае нотариального удостоверения такой договор будет обладать повышенной доказательственной силой в суде. Согласно статье 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 186 ГПК РФ, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия. Вопрос о возврате суммы займа в случае отказа заемщика от выполнения договора относится к судебной компетенции. Статьей 811 ГК РФ предусмотрены последствия нарушения заемщиком договора займа: если иное не предусмотрено законом или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных пунктом 1 статьи 809 ГК РФ; если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами. Принудительное исполнение судебных актов регулируется Федеральным законом от 2.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

К сведению

Долговая расписка согласно законодательству является единственным документом, удостоверяющим передачу денег в долг или в качестве расчета по сделке. Поэтому крайне важно оформить ее правильно, а значит, как можно более подробно. Из документов вам понадобятся паспорта как того, кто дает в долг (займодавца), так и того, кто одалживает деньги (заемщика).

Если вы не собираетесь удостоверить расписку нотариально, то нужны будут еще два независимых свидетеля, но тогда вы не сможете проверить, не разглашаются ли условия долгового обязательства. Проще говоря, о том, что вы дали деньги в долг или взяли их на какие-то цели, могут узнать ваши соседи, родственники или, например, работодатель. Если же вы решите удостоверить расписку у нотариуса, то тайна совершения нотариального действия гарантирует вам неразглашение условий, оговоренных в вашей расписке, со стороны нотариуса.

Нотариус обязательно проверит предоставленные ему документы, а также волю и волеизъявление сторон, убедится в том, что займодавец и заемщик отдают отчет в своих действиях. После составления документа (расписка должна быть написана собственноручно получателем денег) нотариус подробно разъяснит, какие последствия повлекут за собой те или иные условия. И только потом расписка будет подписана сторонами и удостоверена нотариусом.

В любом случае, составляя долговую расписку, вы должны учесть, что в ней должны быть указаны:

- имя получателя (полные Ф.И.О., паспортные данные и регистрация);
- сумма цифрами и прописью;
- цель выдачи денег;
- точный срок возврата суммы.

Рядом с подписями внизу расписки должны стоять их расшифровки. Также указывается дата подписания долгового обязательства.

Если расписка удостоверяется свидетелями, то они указывают свои паспортные данные и ставят подписи. Нотариус удостоверяет документ согласно Основам законодательства Российской Федерации о нотариате. Расписка меняется в присутствии нотариуса на деньги или ключ от банковской ячейки. Либо расчет проводится через депозит нотариуса, что гораздо удобнее и безопаснее.

Примерный образец долговой расписки

РАСПИСКА

Я, Болдырев Андрей Васильевич, 1953 года рождения, проживающий в г. Заречье (идентификационный номер 00000000, паспорт СИ № 000000, выданный Зареченским РО УМВД 00.00.0000 г.), даю эту расписку гражданину Зорину Игнатию Владиславовичу, 1961 года рождения, уроженцу г. Пушкино, в том, что я, Болдырев А.В., получил от Зорина И.В. займы деньги в сумме 100 000 (сто тысяч) российских рублей.

Заем беспроцентный. Обязуюсь вернуть заем в полном объеме в срок до 25 марта 2016 года.

Написано собственноручно.

30 сентября 2015 года, подпись — А.В. Болдырев
Присутствующие:

1. Лазаренко Юрий Викторович, проживающий в г. Заречье, ул. Лесная, 12

30 сентября 2015 года, подпись

2. Конорейкина Анастасия Аркадьевна, проживающая в г. Пушкино, ул. Луговая, 16

30 сентября 2015 года, подпись

Материал подготовлен с помощью сайта советынотариуса.рф

ТЕМА НОМЕРА

ДАРИТЕ С УМОМ!



Армен Урихьян

К примеру, у бабушки есть чудесная внучка, которая любит ее и окружает заботой, и сын, который издевается, пьет и бьет пожилую женщину. Кто же захочет завещать такому заработанную тяжелым трудом квартиру? И снова кажется, что все просто: не упоминай в завещании сына и оставь все внучке. Но нет: если к моменту смерти завещателя (бабушки) сын уже станет пенсионером или получит инвалидность, то по закону он будет иметь право на обязательную долю в наследстве. А если заключить договор дарения и подарить квартиру внучке, то она станет единственным и полноправным собственником. Но не стоит думать, что договор дарения является полноценной альтернативой завещанию. Завещание — распоряжение физического лица своим имуществом на случай смерти. То есть если вы завещаете свою квартиру родственнику, то новым собственником он станет только после вашей смерти. А вот если вы дарите квартиру, например, сыну, то собственником он становится в тот самый момент, как сделка проходит регистрацию. А вы, соответственно, свои права на подаренную недвижимость теряете. И право проживать в ней тоже. То есть новый собственник может выселить вас из квартиры в любой момент, и закон будет на его стороне.

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) позволяет оформить договор дарения недвижимого имущества в простой письменной форме или у нотариуса. И лучше воспользоваться помощью специалиста, если вы собираетесь заключить такой договор. В обязанности нотариуса входит подробное объяснение сути заключаемого договора и всех последствий сделки. И вы можете не бояться того, что окажетесь в числе тех несчастных, которые не поняли сути сделки, когда подписывали договор дарения. Но вот гарантировать порядочность одаряемого нотариус, увы, не может. И часто бывает, что отношения, которые на момент подписания документов были безоблачными, внезапно портятся сразу после регистрации сделки. Получается, что если вы подписали договор дарения и передали свою недвижимость родственникам в надежде на то, что вам позволят спокойно проживать в ней как раньше, то каждый день вы рискуете. А не изменится ли настроение нового собственника? Не забудет ли он о том, какие теплые у вас были отношения?

На самом деле существует возможность подарить свою единственную недвижимость и не терзаться переживаниями о завтрашнем дне. Главное — разумный подход к делу. Примером такого подхода может стать 98-летняя жительница Москвы Екатерина

Ильинична (имя изменено. — Прим. ред.), обратившаяся в одну из нотариальных контор города.

В собственности у женщины имеется двухкомнатная квартира в центре столицы. Жилплощадь досталась пожилой женщине в наследство от дочери. Екатерина Ильинична шутит, что каждый год принимает парад Победы, потому как колонны военной техники проходят прямо перед ее окнами.

К нотариусу Екатерина Ильинична пришла вместе с внуком, чтобы оформить договор дарения. Завещание делать не хочет — сложные отношения с сыном. О подробностях женщина (кстати, проработавшая

В обязанности нотариуса входит подробное объяснение сути заключаемого договора и всех последствий сделки. И вы можете не бояться того, что окажетесь в числе тех несчастных, которые не поняли сути сделки, когда подписывали договор дарения.

полжизни в КГБ) не говорит. Именно внуку Екатерина Ильинична собирается подарить квартиру. Человек он, конечно, хороший и в его порядочности бабушка не сомневается, но сюжеты о несчастных стариках, оставшихся без крыши над головой, в новостях видела, а потому решила проявить бдительность и обратилась к нотариусу.

Екатерина Ильинична объяснила нотариусу: ей хочется и подарить квартиру, и иметь возможность жить в ней до конца своих дней. Согласно ГК РФ договор дарения не может содержать условие о наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства. Вместе с тем инструментальный гражданское законодательство позволяет в соответствии с положениями о свободе договора заключить договор, содержащий элементы различных договоров — в данном случае дарения и последующего безвозмездного пользования с отлагательным условием. Росреестр регистрирует переход права и согласно законодательству правовую экспертизу нотариально удостоверенного акта не производит. Ответственность за удостоверенный договор лежит на нотариусе. «Отлагательное условие, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит, — в данном случае государственная регистрация перехода права собственности на квартиру. Объект (в данном случае квартира) может быть передан по договору безвозмездного пользования только после регистрации права собственности. Указание на срок в договоре позволяет использовать

нормы, защищающие того, кому в пользование передано имущество, и гарантировать невозможность расторжения договора», — комментирует нотариус г. Москвы Екатерина Лексакова.

Екатерина Ильинична вместе с договором дарения будет подписывать договор безвозмездного пользования квартирой. Право собственности на квартиру по дарственной переходит внуку сразу, как только документы будут зарегистрированы Росреестром. И на всякий случай пожилая женщина подписывает с внуком договор, по условиям которого он предоставляет Екатерине Ильиничне в безвозмездное пользование сроком на 20 лет для ее единоличного проживания квартиру, ставшую предметом дарения. «Очень важно, что в данном случае прописан срок. Если срок не прописан, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора безвозмездного пользования, предупредив об этом другую сторону за один месяц, если договором не установлен иной срок», — комментирует член Комиссии ФНП по законодательной и методической работе, заместитель председателя Научно-консультативного совета ФНП, нотариус г. Москвы Александра Игнатенко.

Екатерина Ильинична принимает квартиру во владение и пользование для проживания с правом сохранения регистрации по месту проживания. Договор безвозмездного пользования заключается под отлагательным условием и вступает в силу с момента государственной регистрации перехода права собственности на переданную в дар квартиру на имя внука. Без согласия Екатерины Ильиничны внук не сможет, например, пустить квартирантов в свободную комнату, да и продать квартиру ему будет сложно. Также внук будет обязан оплачивать коммунальные услуги и поддерживать квартиру в надлежащем виде, берет на себя обязанности по проведению капитального и текущего ремонта квартиры, замене оборудования, пришедшего в негодность. Екатерина Ильинична вправе требовать досрочного расторжения договора в случае обнаружения недостатков, о наличии которых она не знала и не могла знать на момент заключения договора, делающих невозможным или обременительным нормальное использование квартиры. Если квартира в силу обстоятельств, за которые Екатерина Ильинична не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для проживания, внук обязан будет предоставить бабушке в безвозмездное пользование квартиру аналогичной площади в том же районе. Внук не вправе отказаться от договора во время его действия, а Екатерина Ильинична вправе в любой момент отказаться от договора безвозмездного пользования, известив об этом внука за месяц.

Нотариус обстоятельно объяснила Екатерине Ильиничне все подробности сделки. Ответила на все вопросы дарительницы. Основной из них касался оплаты коммунальных услуг. Екатерина Ильинична часто уезжает в санаторий, на дачу, подолгу отсутствует дома и переживает, как быть с показаниями счетчика. Договорились, что внук оплатит коммунальные услуги на год вперед. После того как текст документа был зачитан вслух, нотариус попросила Екатерину Ильиничну своими словами рассказать, как она поняла условия договора, чтобы убедиться в том, что женщина полностью осведомлена о последствиях подписания документов. Екатерина Ильинична верно пересказала суть договора, после чего бумаги были подписаны.

Переход права собственности по конкретному договору был произведен Росреестром в трехдневный срок согласно нормативному сроку для нотариально удостоверенных сделок, поданных на регистрацию на бумажном носителе.

НОТАРИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Депозит нотариуса: что это?



Алексей Незгодюк

Депозит нотариуса — принятие нотариусом денежных средств и/или ценных бумаг от должника для последующей передачи их кредитору. Принятие депозита нотариусом производится в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

О том, что это на самом деле и как это работает, мы расскажем в данной статье. Но прежде надо упомянуть о важной детали: с 1 января 2015 года стало возможно использовать депозит нотариуса не толь-

ко как способ расчета между кредитором и должником, но и при сделках купли-продажи, например, недвижимости.

Ранее популярностью у граждан пользовалась система расчетов через банковские ячейки. Назвать ее удобной сложно, ведь для того, чтобы рассчитаться по сделке, человеку нужно было снять деньги со счета в своем банке, приехать в банк, где арендована банковская ячейка, заложить деньги в ячейку. А уже после того, как сделка состоялась, продавец приезжал с документами в банк и заби-

рал свои деньги из ячейки. Когда сумма денежных средств по сделке внушительна, перевозить ее опасно. Часто люди, выбравшие такой способ расчета, становятся жертвами грабителей. Кроме того, со временем появилась масса лазеек для мошенников, которые опустошали банковские ячейки с помощью поддельных документов и костюмированных представлений с переодеваниями и гримом.

От всего этого можно уберечься сейчас, когда депозит нотариуса стал полноценным механизмом для расчетов по сделкам. Использовать депозит нотариуса очень удобно, если речь, например, идет о купле-продаже недвижимости. То есть вместо банковской ячейки покупатель переводит деньги на специальный депозитный счет нотариуса. Нотариус, который удостоверяет сделку, сам переводит средства продавцу, как только условия сделки будут исполнены (будет зарегистрировано право собственности покупателя в Росреестре). Депозит обеспечивает безопасность и людей, и самих расчетов и делает их простыми. Это удобный и цивилизованный механизм, а стоит услуга при этом дешевле, чем аренда банковской ячейки.

Теперь же поговорим об использовании депозита нотариуса для расчетов между должником и кредитором. Уточним, что депозит нотариуса используется тогда, когда должник обязан заплатить кредитору, но кредитор по каким-то причинам недоступен или не имеет возможности принять средства. В таком случае депозит нотариуса удобно использовать, например, чтобы избежать пеней по кредиту или коммунальным платежам.

Допустим, вы выплачивали кредит банку, который приостановил работу по какой-либо причине (например, у банка отозвали лицензию), и теперь вы не имеете возможности вносить ежемесячные платежи. Многие радуются: можно не платить по кредиту! На самом же деле даже в случае, если банк «лопнул», просрочка грозит штрафом. Когда дела будут переданы новому управляющему и банк сно-

ЮРИДИЧЕСКИЙ СОВЕТ

Наследодателю принадлежала доля в квартире, приобретенная им в порядке наследования после своей матери. Сособственниками данной квартиры являются также брат, сестра и отчим умершего гражданина. Наследодатель к нотариусу с заявлением не обращаясь, право собственности на долю при жизни не оформил, но фактически проживал в этой квартире вместе с отчимом. Брат и сестра, напротив, свои вещные права на доли жилого помещения зарегистрировали, но проживают отдельно. Они не возражают, чтобы наследником доли умершего брата стал отчим.

Как отчим может принять наследство в данном случае?

В соответствии с пунктом 1 статьи 1141 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности, предусмотренной статьями 1142–1145 и 1148 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя. Если нет наследников первой очереди, наследниками второй очереди явля-

ются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери (п. 1 ст. 1143 ГК РФ). Если отсутствуют наследники предыдущих очередей, в том числе третьей, четвертой, пятой и шестой, пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя наследуют в последнюю, седьмую, очередь (п. 3 ст. 1145 ГК РФ).

В рассматриваемой ситуации наследниками по закону доли квартиры умершего гражданина являются его родные брат и сестра как наследники второй очереди, поскольку наследники первой очереди отсутствуют. При этом брат и сестра могут отказаться от наследства вообще без указания лиц, в пользу которых они совершают отказ (п. 1 ст. 1157 ГК РФ). Тогда единственным наследником останется отчим. А могут отказаться и путем подачи заявления об отказе от наследства в пользу отчима (п. 1 ст. 1158 ГК РФ, п. 44 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»). Причем закон устанавливает только один способ отказа от наследства, а именно путем подачи об этом заявления в том же порядке, что и при принятии наследства (ст. 1159 ГК РФ).

Однако при жизни наследодатель свое право собственности на долю квартиры не оформил надлежащим образом, в то время как вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Именно с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр возникает право собственности на недвижимое имущество (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», далее — Закон № 122-ФЗ).

Подтверждением права на недвижимое имущество может быть свидетельство о государственной регистрации права или выписка из ЕГРП (п. 1 ст. 14 Закона № 122-ФЗ). В отсутствие этих документов нотариус, руководствуясь статьей 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1, не вправе включать указанное недвижимое имущество в наследственную массу. Соответственно, в выдаче свидетельства о праве на наследство наследнику будет отказано.

Заметим, что сам по себе факт отсутствия государственной регистрации права собственности умершего гражданина не свидетельствует о его незаконном владении долей квартиры. То обстоятельство, что наследник при жизни не оформил свое право собственности на долю, не лишает его права владеть и пользоваться наследственным имуществом. Но отсутствие государственной регистрации перехода к нему права собственности на долю квартиры является препятствием для оформ-

ва заработает, вам начислят пени, размер которых зачастую превышает взятый вами кредит. Чтобы избежать этого, вы можете воспользоваться депозитом нотариуса. Ежемесячные платежи можно перечислять на него. Когда банк или его конкурсный управляющий возобновит свою работу, хотя бы и через несколько месяцев, вам не придется платить пени. Нотариус перечислит деньги на открывшийся счет, а ваши обязательства считаются исполненными с момента, когда вы положили деньги на депозит нотариуса.

Также депозит нотариуса можно использовать и в случае, если, например, прекратила свою деятельность управляющая компания ЖКХ, которая обслуживала ваш дом, а новая еще не приступила к работе. И в такой ситуации тоже многие думают,

С 1 января 2015 года стало возможно использовать депозит нотариуса не только как способ расчета между кредитором и должником, но и при сделках купли-продажи, например, недвижимости.

что раз не ясно, кому платить, значит, платить не нужно. Это ошибка. После того как новая управляющая компания возьмется за работу или в старой сменится руководство, вы получите не только ежемесячные платежи, но и долговые квитанции. А значит, вам придется разбираться с последствиями. И в этой ситуации поможет депозит.

В соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) должник может внести в депозит нотариуса причитающиеся кредитором денежные суммы или ценные бумаги, если исполнение обязательств перед кредитором затруднено или невозможно:

- из-за отсутствия в месте исполнения обязательств кредитора или его доверенного лица;

- уклонения кредитора от принятия исполнения денежных обязательств должником (в том числе и при любой просрочке со стороны кредитора);

- недееспособности кредитора при отсутствии у него законного представителя;

- невозможности определить, кто является кредитором (в частности, при возникновении споров на данную тему между кредитором и другими лицами).

Принятие депозита нотариусом производится в месте, где должно быть исполнено денежное обязательство. Место исполнения обязательства определяется законом, иными правовыми актами или договором, заключенным сторонами. В случае если место исполнения денежного обязательства в договоре не определено, то в соответствии со статьей 316 ГК РФ нотариус принимает в депозит деньги или ценные бумаги в месте жительства кредитора — физического лица или в месте нахождения кредитора — юридического лица в момент возникновения обязательства. Если в момент исполнения денежного обязательства кредитор изменил место нахождения или место жительства и должник был об этом извещен, то принятие депозита нотариусом производится по новому месту исполнения обязательства.

Денежное обязательство считается исполненным должником сразу после внесения денежных средств или ценных бумаг в депозит нотариуса. Срок исполнения обязательства определяется договором. Если срок исполнения денежного обязательства в договоре не указан и определить его не представляется возможным, то внесение средств в депозит нотариуса должно быть произведено в разумный срок после возникновения у должника денежного обязательства (ст. 314 ГК РФ).

Для принятия депозита нотариусом должник пишет заявление, в котором указывает:

- свои данные;
- данные кредитора;
- обстоятельства, в связи с которыми невозможно исполнить денежное обязательство.

При принятии депозита нотариус не проверяет основания возникновения денежного обязательства должника и права кредитора на получение долга.

Хранить в нотариальной конторе денежные суммы и ценные бумаги, принятые в депозит, нотариус

не имеет права. Для хранения денежных средств используется специальный депозитный счет нотариуса в банке. Принятые в депозит ценные бумаги также хранятся в банке, в сейфовой ячейке. Должник может передать средства в депозит нотариусу лично, а может перечислить денежные средства непосредственно на депозитный счет нотариуса.

Денежное обязательство считается исполненным должником сразу после внесения денежных средств или ценных бумаг в депозит нотариуса. Срок исполнения обязательства определяется договором.

После поступления средств на депозитный счет нотариус обязан известить кредитора о совершенном нотариальном действии. Если место жительства или место нахождения кредитора неизвестно нотариусу, кредитора обязан известить сам должник. Выдача денежных средств с депозитного счета нотариуса производится по заявлению кредитора. Возврат средств, внесенных на депозитный счет нотариуса, должнику возможен с письменного согласия кредитора или по решению суда.

В соответствии с установленным ГК РФ общим сроком исковой давности не востребованные кредитором денежные средства хранятся на депозитном счете нотариуса три года. По истечении срока давности все средства перечисляются в бюджет.

Использование депозита нотариуса при сделках купли-продажи поможет сэкономить, избежать лишних рисков и сделать процедуру удобной и безопасной и для покупателя, и для продавца. А для клиентов «лопнувших» банков депозит станет помощью в сохранении безупречной кредитной истории.

Полную версию материала читайте на сайте советынотариуса.рф

ления его наследниками своих наследственных прав на это имущество.

В такой ситуации наследники могут до истечения срока принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ) обратиться в суд с требованием о включении доли в квартире в состав наследственной массы, а если в указанный срок решение не будет вынесено, то и с требованием о признании права собственности в порядке наследования. Одновременно брат и сестра вправе заявить отказ от доли в праве собственности умершего родственника. Вступившее в законную силу решение суда будет основанием для регистрации права собственности на долю жилого помещения оставшимся наследником (абзац 6 п. 1 ст. 17 Закона № 122-ФЗ).

В возмещение ущерба, причиненного виновными действиями гражданина Р., у последнего были описаны дачный участок и мебель. Сын гражданина Р. обратился в суд с иском об освобождении от ареста части мебели, сославшись на то, что он передал мягкую мебель во временное пользование родителям, а кухонный гарнитур родители подарили ему (сыну) на свадьбу, но перевезти гарнитур в свою квартиру он не успел.

В каком порядке защищаются права лиц, не являющихся взыскателями или должниками в исполнительном производстве?

Может ли с указанным требованием обратиться в суд сам должник — гражданин Р.?

Как распределяются обязанности доказывания по делам, вытекающим из исполнительных правоотношений?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

с иском об освобождении имущества от ареста вправе обратиться в суд собственник этого имущества или иной титульный владелец. Сам должник не может быть признан надлежащим истцом по такому иску. При этом бремя доказывания принадлежности имущества лежит на лице, считающем арестованное имущество своим, то есть на истце.

Обоснование вывода:

в соответствии с частью 1 статьи 119 Федерального закона от 2.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи. При этом одной заинтересованности недостаточно. Часть 2 статьи 442 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) предписывает, что спор, связанный с принадлежностью имущества, на которое обращено взыскание, инициируется лицом, не принимавшим участия в деле.

Таким образом, конструкция иска об освобождении имущества от ареста не предполагает наличия у должника права на его предъявление.

Как разъяснено в пунктах 50, 51 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при наложении ареста в порядке исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста. Споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственностью дел по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов. Ответчиками по таким искам являются должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество.

Валерий Глебов, Лариса Амирова, эксперты службы правового консалтинга ГАРАНТ

НЕПРИДУМАННЫЕ ИСТОРИИ

МЕЧТА В ЗАЛОГЕ



Сразу предупредили: никакого торжества не хотят, только «проштампуют» паспорта, и все. Но родители, десять лет лелеявшие надежду на настоящую широкую свадьбу, снова ополчились на Антона и Василину. Ведь все дяди, тети, крестные и прочая «седьмая вода на киселе» смертельно обидятся, если от них утаить торжество. И скажут потом, что все это от жадности и от отсутствия уважения к родственным связям. Антон и Василина пытались отбиться от перспективы участия в торжестве, ссылаясь на отсутствие денег, но на следующий день получили перевод от родителей — полмиллиона рублей: мамы и папы настолько устали ждать, что решили спонсировать соединение двух любящих сердец вскладчину. И указание молодым выдали: выбрать дату торжества и организовать празднование по высшему разряду. «Пожилые молодожены», как в шутку звали Василину и Антона родные, согласились: распишутся сейчас, поскольку документы оформлять нужно срочно. А вот на торжество пригласят всех чуть погодя, чтобы организовать все качественно и спокойно.

Спокойно! Василина металась по кухне и успокаивала сама себя. Сегодня вечером они с Антоном должны были ехать к флористу и договариваться об оформлении цветочных арок и бутоньерок. И приглашения для гостей привезли — нужно их забрать, чтобы в выходные разослать родным. А без машины тащиться в дальнее Подмосковье не вариант. Да и деньги все у Антона, она же даже оплатить без него ничего не сможет. Телефон раскалился от беспрерывных звонков, ни на один из которых Антон не ответил, но девушка не сдавалась: он возьмет трубку, обязательно возьмет. И расскажет о том, что произошло. А что-то точно произошло, потому что за всю жизнь Антон ни разу не пропадал вот так, на целый день, без предупреждения, без звонка. Да еще и в такой период, когда каждый день нужно делать тысячу дел. Вообще, чтобы Антон и не взял трубку — это нонсенс, он же не расстается с телефоном никогда. Может,

в полицию звонить? Ну это же смешно: здравствуйте, полиция, мой муж не берет трубку целый день! Нужно успокоиться, сходить пока в магазин и зайти в салон возле дома, чтобы решить вопрос с прической и макияжем для свадьбы. Василина поставила телефон заряжаться и пошла одеваться. Антон перебирал сайты юридических компаний в поисках консультации. Интересно, дорого нынче берут адвокаты? Ого, «дорого» — не то слово. Получается, что за деньги, которые придется отдать за услуги адвоката, чтобы суд не отобрал машину, можно купить вторую машину. Надо было слушать жену. Поздно. Теперь нужно придумать, как жене обо всем рассказать. Дело в том, что несколь-

При покупке автомобиля с рук существуют две основные опасности: первая — то, что автомобиль ворованный, с перебитыми номерами, а вторая — это то, что автомобиль заложен в банк.

ко недель назад, когда родители перевели Антону и Василине полмиллиона на свадьбу, Антону в Интернете подвернулось объявление о продаже автомобиля: продавалась машина их мечты, но в два раза дешевле рыночной стоимости — всего за 700 тысяч рублей. Мужчина, который продавал машину, объяснил, что отдает ее так дешево, потому что срочно нужны деньги на лечение ребенка. Антон рассказал об объявлении Василине и предложил купить машину, ведь больше такой возможности может и не быть. Василина на покупку согласилась, но ее смущала срочность; она начала что-то говорить о том, что нужно бы проверить, что-то там про нотариуса. Антон объяснил жене,

что, если завтра деньги не передать продавцу, машину точно уведут: потенциальных покупателей уже трое. Тем же вечером Василина и Антон поехали смотреть машину — состояние идеальное. Василина даже несколько фото сделала. Передачу денег назначили на следующий день — в обед встреча, а вечером продавец уже полетит к дочери, которая ждет лечения. После первой встречи с продавцом, по дороге домой, Василина снова завела разговор о том, что надо бы подстраховаться, все проверить, что подозрительно это все. Антон вспыхнул: подозрительно ей! У мужика ребенок болеет, он машину от сердца отрывает! Ему деньги срочно нужны, а тебе подозрительно! Вася, у тебя сердце каменное, что ли? Василина почувствовала себя виноватой, перевела разговор: как быть с деньгами? В наличии 300 тысяч, которые, собственно, на машину и копилась, и 500 тысяч, которые родители на организацию свадьбы подарили. Придется превращать свадьбу из шикарной в экономную или влезать в кредит? С этими вопросами решили разобраться позже.

Главное — успеть купить машину.

Илья Радченко, нотариус: «При покупке автомобиля с рук существуют две основные опасности: первая — то, что автомобиль ворованный, с перебитыми номерами, а вторая — это то, что автомобиль заложен в банк. Если машина заложена банку, покупатель рискует лишиться ее по обращению взыскания со стороны банка, потому что залог переходит вместе с машиной к новому собственнику».

Утром того дня, когда нужно было ехать в банк за деньгами, а потом за машиной, Василина неожиданно убежала: срочно вызвали на работу. На сделку Василина все-таки успела. Приехала запыхавшаяся, но довольная. Домой уехали уже на своей машине.

Теперь, спустя несколько недель со дня сделки, Антон бесцельно кружил по городу, изводя себя мыслями о том, что теперь ни денег, ни машины не будет. Вчера вечером пришло письмо из банка: машина, которую купил Антон, оказывается, была в залоге. А ведь Василина спрашивала, почему владелец предъявляет копию ПТС и где оригинал. Продавец тогда сказал, что оригинал утрачен — ребенок баловался и изрезал ножницами. Кредит владелец не выплачивал, теперь банк хочет забрать машину. Самое печальное, что после консультации с юристом Антон понял, что избежать проблем шансов нет. Зато есть стопроцентный шанс разрушить отношения с родными.

Екатерина Коренченко, психолог: «Мужчинам всегда тяжело признавать свои ошибки и признаваться в них. Дело не в том, что мужчины неисправимые эгоисты и думают только о себе. А в том, что с самого детства их воспитывают лидерами. Мужчинам говорят, что они должны быть сильными суперменами, умеющими все, иметь авторитет, свое собственное и всегда правильное мнение. А еще они не должны иметь слабостей и ошибаться. Особенно это становится важно для мужчины, когда он становится главой семьи — защитником и опорой. В случае Антона ему надо признаться в своей ошибке не только супруге, но еще и родителям. И это признание, безусловно, окупит его в детство, где мальчика Антона, как и любого другого мальчика, ругали за ошибки. Подобное поведение, к сожалению, может говорить о психологической незрелости мужчины». Василина возвращалась из магазина с полными пакетами продуктов. Проходя мимо почтового ящика, увидела лежащий в нем конверт. Кое-как вытаскала его, увидела штамп «повторное». Письмо из



Алексей Незгодюк

банка. Уже дома Василина вскрыла конверт и ахнула: в письме говорилось о том, что автомобиль, который они с Антоном недавно приобрели, являлся залогом по кредиту, который не выплачивается вот уже полгода. Поэтому банк требует вернуть машину в счет уплаты долга. Теперь Василине стало понятно и почему машина продавалась так срочно, и почему Антон не берет трубку. Василина снова схватилась за телефон. Нет, она, конечно, все уже сама знает, но хочет услышать правду лично от Антона. Такая безответственность! Натворил глупостей и пропал! Василина кинулась к комоду и начала рыться в лежащих там документах, перебирая папки: квартплата, документы для работы... О, вот она, папка с надписью «Машина». Да где же она? Где эта бумажка? Здесь же должна быть.

Илья Радченко, нотариус: «В том случае, если залог не зарегистрирован в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества, у покупателя есть хороший шанс доказать, что он не знал о залоге, поэтому банк может лишиться своего залога. Бывают случаи, что залог в Реестре не отражен, в таком случае покупатель никакой ответственности по нему нести не будет, то есть пострадает не покупатель, а банк».

Очередной звонок телефона вырвал Антона из грустных дум о неприятном разговоре, от которого никуда не деться. Снова Василина. И снова нет сил, чтобы ответить. Лучше уж не по телефону. Лучше ехать домой и «сдаваться». Все равно она поймет, простит, поможет придумать, как быть дальше и как сказать родителям. Антон обреченно вздохнул и дал навигатору команду «домой». Навигатор показал, что дорога займет 22 минуты. Через 22 минуты Антона ждет самый неприятный разговор в его жизни.

Василина раздраженно отбросила телефон. Вот дурной! Натворил дел и прячется! И было бы из-за чего прятаться-то! Хотя откуда ему знать! Трубку же не берет, чтобы с ней поделиться, посоветоваться! И мается, балбес! Ну ничего, пусть мается! Василина пошла на кухню и принялась за ужин.

С таким наслаждением она не готовила отбивные еще никогда. Всю злость, все негодование она вкладывала в каждый удар молоточка. Залоговое авто! А ведь она говорила Антону о том, что нужна выписка из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества, и не просто распечатка с сайта, а нотариально удостоверенная бумага! А Антон уперся: времени нет, нужно все сделать бегом, зачем переплачивать нотариусу, все же нормально. Жестокосердной еще ее назвал! А как вот он заговорит теперь, когда письмо из банка получил? Когда понимает, что теперь придется отдать ма-

Первое, что нужно сделать человеку, который собирается покупать подержанный автомобиль, — выяснив идентификационный номер машины, удостовериться в том, что машина не заложена.

шину, а деньги никто не вернет? И когда даже и не догадывается, что в комодке лежит-таки та самая нотариально удостоверенная выписка из Реестра, в которой написано, что машины в Реестре нет, и которую Василина успела получить у нотариуса утром перед сделкой. Антону ничего не сказала, чтобы не говорил в очередной раз, что она трусиха и подстраховщица, и чтобы не подтрунивал над ней из-за того, что машины в Реестре не оказалось и к нотариусу она моталась зря. Ведь не зря же.

Илья Радченко, нотариус: «Первое, что нужно сделать человеку, который собирается покупать подержанный автомобиль, — выяснив идентификационный номер машины, удостовериться в том, что машина не заложена. Проверить, кстати, стоит даже новую машину. Лучше получить у нотариуса выписку о том, что на момент покупки в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества не содержалось информации

о выбранном автомобиле. Дальше в случае, если покупатель все действия предпринял, но все-таки появляется банк, который требует обращения взыскания на этот автомобиль, покупатель в суде доказывает, что на момент, когда он приобретал автомобиль, никакого залога не числилось. Если вы получили у нотариуса выписку о том, что на момент покупки в Реестре машина не числилась, вы можете смело говорить о том, что у вас есть подтверждение того, что никаких залогов на этой машине не было». Антон зашел в квартиру и плюхнулся в кресло. На кухне за закрытой дверью гремела кастрюльками Василина. На журнальном столике в гостиной лежал конверт. Письмо из банка. Вскрытое. Антон похолодел: значит, Василина все знает. Дверь кухни открылась, улыбающаяся Василина вышла с салатником и бокалами в руках. И ни слова о том, что целый день дозвониться не может... Странно. Вася, так глупо получилось... Я виноват. В общем... Антон! Открой конверт! Василина улыбается. Ну вот, разве время сейчас улыбаться, Вася? Ты не понимаешь... Антон! Открой конверт! Антон растерян. Он ждал всего чего угодно, но не такой реакции. Ну открыл! А что это? Выписка... И печать нотариуса! И что теперь? Василина отвешивает ему подзатыльник. Нежный, но ощутимый. А то и значит, машина останется у нас. Антон не понимает, не верит. И только когда она объясняет ему все подробно, до него доходит. Вася! Ты чудо!

А через месяц Антон и Василина сыграли свадьбу. Такую, как хотела родня, — широкую, с песнями, плясками и приглашенным джазовым музыкантом. Правда, родня все равно ворчала: лучше бы вместо этого занудства с саксофоном пригласили тамаду хорошего, с конкурсами интересными. Но Антон и Василина на ворчание не обращают внимания, им некогда — они пакуют чемоданы. Их ждет интересная работа за рубежом. И границу они пересекут на своей машине.

Марина КРАВЧЕНКО

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!

МОШЕННИК В ТЮРЬМЕ, А СОБСТВЕННИК НА УЛИЦЕ: КТО ОТВЕТИТ ЗА ПОСЛЕДСТВИЯ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ?

Мошеннических действий в сфере недвижимости становится все больше. Только за последний год, по статистике, количество таких преступлений увеличилось на 4% по сравнению с прошлым годом. Органы внутренних дел активно работают, суды завалены делами, в которых фигурируют лжериелторы, но количество преступлений только растет. По мнению экспертов, это происходит потому, что никто из участников рынка недвижимости, кроме нотариуса, не несет ответственности за свои действия. А к нотариусу, пока существует простая письменная форма сделки, идти готов далеко не каждый. Мошенникам это невыгодно, потому что их могут вывести на чистую воду, а простые граждане пытаются сэкономить несколько тысяч, порой теряя из-за такой «экономии» и деньги, и зачастую единственное жилье, а иногда и жизнь.

Средства массовой информации сообщают об очередных громких делах, в которых фигурируют лжериелторы. Профессиональное риелторское сообщество, репутации которого преступники наносят огромный урон, бьет тревогу, ищет свои способы борьбы с мошенниками в сфере оборота недвижимости. А все идет своим чередом.

В Воронежской области на три года осуждена мошенница, которая собрала с клиентов почти два миллиона рублей, пообещав оказать им риелторские услуги, и потратила их на собственные нужды. Женщина отказывалась знакомить покупателей и продавцов квартир, обещая, что сама решит все вопросы по сделкам. И ей верили...

В Екатеринбурге арестован предполагаемый лжериелтор Олег Жигарев. По данным следствия, мужчина выкупал микродоли в квартирах, затем он выживал остальных проживавших в квартире собственников. В ход шли самые разные методы: от рассыпанной по полу толстым слоем хлорки до вырезания из стен труб водоснабжения и проводки. Задержанный своей вины не признает, утверждая, что он сам — жертва «злых соседей». Суд будет рассматривать эпизоды, связанные с пятнадцатью квартирами, хотя, по данным свидетелей и потерпевших, Олег Жигарев выгнал собственников из более чем пятидесяти квартир.

А в Башкортостане риелтору-мошеннице, как и в Воронежской области, тоже вынесен приговор. Женщина брала с клиентов деньги за юридическое сопровождение сделок с недвижимостью, а затем просто присваивала их себе. 31-летняя Елена Абдюшева в 2013 году получила от людей, которые хотели подобрать себе жилье, свыше 3,5 млн рублей, и в том же году она продала за 2,5 млн квартиру своей подруги. Полученные от продажи деньги бывшая собственница квартиры так и не увидела. И уже не увидит. Как и граждане, давшие Елене аванс на проведение сделок. Ведь, несмотря на то что Елена осуждена на 9 лет лишения свободы и обязана выплатить штраф в размере 500 000 рублей, шесть миллионов потерпевшим никто не вернет. И теоретически, выйдя на свободу, Елена сможет потратить в свое удовольствие то, что еще не истрачено. Как отмечается в сообщении прокуратуры, риелтор длительное время скрывалась от следствия, будучи задержанной, отказалась признавать свою вину, а также не возместила причиненный ущерб.

Если бы граждане с самого начала оформляли сделки через нотариуса, то такой проблемы бы не возникло. Присутствие нотариусов в обороте недвижимости способно значительно повысить защищенность людей — участников сделок, а значит, снизить количество мошеннических действий. Ведь нотариус не только помогает правильно оформить и зарегистрировать документы, но и подробно разъясняет все последствия заключения сделки, обязательно проверяет волеизъявление сторон и удостоверяется в их дееспособности. А в случае, если по вине нотариуса граждане понесли ущерб, он возместит потерпевшим все их потери. Кроме того, теперь согласно закону нотариусы смогут онлайн проверить достоверность паспорта через ресурсы ФМС России, а также

использовать технические средства, позволяющие определить подлинность документов.

Сейчас же выбор специалиста по подбору квартир — это лотерея. Да и, как говорят сами риелторы, в их задачи вовсе не входит юридическое сопровождение сделок или регистрация объекта недвижимости.

Специалисты твердят в один голос, что на рынке недвижимости должно существовать четкое регулирование отношений между его участниками. Риелтор подбирает для клиента лучшие по цене, месторасположению и качеству варианты жилья, нотариус оформляет сделку, проверив все документы и волеизъявление сторон, и отправляет документы в органы Росреестра, где в кратчайшие сроки для нового собственника будет подготовлено свидетельство о регистрации права собственности. Такова идеальная схема взаимодействия всех участников рынка недвижимости. Но в реальности так происходит далеко не всегда из-за отсутствия обязательного удостоверения сделок с недвижимостью у нотариуса.



Армен Уриханян