

ПРАВА

Георгий Малумов
Григорий Малумов

ЖИЛЬЕ И ВАШИ ПРАВА

Консультации по жилищным вопросам



Георгий Малумов

**Жилье и ваши права:
консультации по
жилищным вопросам**

«Юстицинформ»

2008

Малумов Г. Ю.

Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам /
Г. Ю. Малумов — «Юстицинформ», 2008

ISBN 978-5-7205-0907-1

Книга подготовлена на основании обобщенного практического опыта адвокатов и юристов Адвокатского бюро «Малумовы и партнеры» г. Москвы и анализа наиболее распространенных вопросов в сфере защиты прав законных интересов собственников недвижимого имущества. Рассмотрены и четко структурированы проблемы, которые возникают у граждан при приобретении, отчуждении и пользовании жилищным фондом. Проведена работа по систематизации действующего гражданского, жилищного и семейного законодательства, что позволило ответить на многие проблемные вопросы, встречающиеся на рынке жилой недвижимости, и изложить их в доступном виде для восприятия рядовым российским гражданином. Издание предназначено для широкого круга граждан – собственников и нанимателей квартир, а также руководителей агентств недвижимости, риэлторов и граждан, пользующихся услугами этих организаций.

ISBN 978-5-7205-0907-1

© Малумов Г. Ю., 2008

© Юстицинформ, 2008

Содержание

Приобретение жилья	5
Права продавца и покупателя	5
Государственная регистрация сделки купли-продажи квартиры	7
Документы, представляемые физическим лицом на государственную регистрацию сделок по приобретению-отчуждению объектов недвижимого имущества	9
Требования к документам для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом	11
Права заявителя при сдаче документов в регистрирующий орган	13
Купля-продажа недвижимости, собственниками которой являются несовершеннолетние или ограниченно дееспособные физические лица	14
Конец ознакомительного фрагмента.	15

Г. Ю. Малумов, Григорий Малумов

Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам

Приобретение жилья

Права продавца и покупателя

Распоряжаться квартирой – продавать, дарить, закладывать или сдавать в аренду – имеют право только собственники. До сих пор многие считают, что если они зарегистрированы на жилплощади, то способны совершать такие сделки. Это не всегда верно.

Быть прописанным в квартире и быть собственником не одно и то же. В соответствии со ст. 131 ГК РФ только собственник определяет судьбу квартиры. Иные зарегистрированные в квартире лица могут в ней лишь проживать, т. е. пользоваться жилплощадью. Даже если квартира находится в собственности, иногда возникают иные обстоятельства, которые затрудняют или делают продажу жилого помещения невозможной.

Если квартира находится в залоге (ипотека), то продать ее другому лицу можно только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором ипотеки. На практике банк-залогодержатель в редчайших случаях дает согласие на отчуждение квартиры.

Большое значение имеет и то, является ли квартира приватизированной или нет. Например, если квартира предоставлена по договору социального найма, то продать или подарить ее, в том числе родственникам, наниматель не имеет права. Для того чтобы реализовать такую жилплощадь, ее предварительно необходимо приватизировать. Напомним, что сделать это лучше до 1 марта 2010 г., т. к. после этого срока бесплатная приватизация отменяется.

Покупателю, в первую очередь, необходимо выяснить, вправе ли продавец продавать квартиру. Для чего следует потребовать у него правоустанавливающие документы на квартиру. Проверить сведения о продавце и об объекте недвижимости можно, взяв выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данный документ выдается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Для получения данной выписки необходимо предъявить удостоверение личности (паспорт) и заявление в письменной форме (см. прил. 2), а также оплатить счет за выписку.

Выписка содержит описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на нее, а также сведения об ограничениях, существующих на момент выдачи, правопритязаниях и заявленных в судебном порядке требованиях в отношении данного объекта недвижимости.

В соответствии с положениями ст. 7—8 Федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество Федеральная регистрационная служба обязана в течение 5 дней предоставить информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная пошлина за предоставление информации составляет для физических лиц – 100 руб., для организаций – 300 руб.

Если отчуждаемая квартира находится в долевой собственности, то, как уже отмечалось выше, продавец обязан соблюсти правила «О преимущественной покупке» доли. Следует иметь в виду, что если правило «О преимущественной покупке доли» было нарушено, то любой участник долевой собственности может в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода прав и обязанностей покупателя на него.

Стоит обратить особое внимание, если квартиру реализует доверенное лицо продавца. К сожалению, в последнее время участились случаи мошенничества, когда жилплощадь продают по фальшивым доверенностям. Лучше всего напрямую связаться с продавцом и удостовериться в его намерениях продать квартиру через доверенное лицо.

Для государственной регистрации права собственности от приобретателя требуется:

- 1) документ, удостоверяющий личность;
- 2) квитанция по оплате государственной пошлины за регистрацию.

После произведенной государственной регистрации покупатель получает на руки зарегистрированный договор купли-продажи (обязательное приложение к договору – составленный продавцом и покупателем акт приема передачи квартиры) и свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Государственная регистрация сделки купли-продажи квартиры

При купле-продаже жилого помещения необходимо зарегистрировать сделку и переход права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю. «Регистрация сделки купли-продажи недвижимости» и «переход права собственности на квартиру» – это два разных понятия и действия, хотя на практике и договор купли-продажи недвижимости, и переход права собственности регистрируют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно, но по разным заявлениям.

Для регистрации необходимо представить правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в отношении квартиры;

- договоры в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимости на момент совершения сделки;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в силу судебные решения;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент издания.

В территориальных органах БТИ необходимо получить пакет документов, содержащий выписку из технического паспорта, план и экспликацию жилого помещения, инвентарный номер, инвентаризационную оценку. Копии, технический паспорт и выписки заверяют подписью должностного лица и печатью БТИ. Срок действия данных документов в соответствии с действующим законодательством составляет один год.

Обязательным документом для регистрации сделки купли-продажи недвижимого имущества является и договор купли-продажи отчуждаемого жилого помещения, подписанный продавцом и покупателем, составленный в трех экземплярах в простой письменной форме, один из которых остается в регистрирующем органе, два оставшихся – соответственно, у сторон сделки (рекомендуемую примерную форму договора купли-продажи квартиры, а также рекомендуемую форму передаточного акта см. в прил. 1).

Помимо этого, для государственной регистрации требуются другие документы.

Так, если жилое помещение находится в совместной собственности супругов, то нужно нотариально удостоверенное согласие супруга-продавца; при продаже доли необходим отказ других участников долевой собственности от покупки доли (речь идет о «преимущественном праве покупки доли»).

Во избежание дополнительных затрат на нотариуса квартиру можно купить или продать по простой письменной форме договора, содержащей обязательные условия для договоров купли-продажи жилого помещения (см. Приложение 1). Аналогичная ситуация и с договорами аренды и дарения. Следует помнить, что договор ренты требует обязательного нотариального заверения.

В соответствии с действующими регламентами и инструкциями Федеральной регистрационной службы договор, составленный в простой письменной форме на нескольких отдельных листах, может быть принят на регистрацию при соблюдении следующих условий:

- не заполненные до конца строки и другие свободные места в тексте договора должны быть прочеркнуты;

приписки и поправки должны быть оговорены и подтверждены подписями участников договора;

листы договора должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены подписями сторон.

При несоблюдении вышеприведенных условий в государственной регистрации сделки будет отказано. В связи с этим рекомендуется договор, подлежащий государственной регистрации, составлять по возможности на одном листе.

Документы, представляемые физическим лицом на государственную регистрацию сделок по приобретению-отчуждению объектов недвижимого имущества

Для регистрации сделки по приобретению или отчуждению недвижимого имущества в регистрирующий орган предоставляются следующие документы.

1. Заявление.

Заявление составляется на бланке установленного образца, а также может быть представлено в свободной форме. При приеме заявления сотрудник регистрирующего органа должен проверить правильность заполнения всех полей бланка установленной формы. Заявление, составленное в свободной форме, должно содержать сведения, необходимые для государственной регистрации.

В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя. При отсутствии у заявителя заполненного заявления или неправильном его заполнении специалист, ответственный за прием документов, заполняет его самостоятельно в программно-техническом комплексе (с последующим представлением на подпись заявителю) или помогает заявителю собственноручно заполнить заявление.

Заявление на регистрацию сделки и перехода права на основании договора подают все стороны договора. В случаях, когда на одной из сторон договора выступают несколько лиц (например, участники общей долевой собственности), заявление о государственной регистрации права собственности подают все участвующие в сделке на этой стороне договора.

В заявлении делается отметка о желании (нежелании) заявителя получить свидетельство о государственной регистрации права.

2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

На государственную регистрацию представляются подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за проведение регистрационных действий (который должен быть возвращен заявителю), и его копия (которая помещается в дело учета).

Таким документом может быть:

квитанция об уплате;

платежное поручение с исполнением или его копия;

извещение или его копия.

Размер и порядок уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав установлен ст. 333.33 Налогового кодекса РФ, детализирован приказом Управления от 14 февраля 2005 г. № 17 «Об утверждении классификатора регистрационных действий» и составляет для физических лиц 500 руб., для юридических лиц – 7 500 руб.

Сотрудник, осуществляющий прием, должен проверить правильность уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию до начала работы с комплектом документов.

3. Документы о субъекте права.

Физические лица представляют документ, удостоверяющий личность. При предъявлении физическим лицом документа, удостоверяющего личность, сотрудники Федеральной регистрационной службы проверяют:

срок действия документа;

наличие записи об органе, выдавшем документ;

даты выдачи;

подписи и фамилии должностного лица;
оттиски печати;

соответствие фамилии, имени, отчества, даты рождения, реквизитов документа, удостоверяющего личность;

адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя с подлежащими внесению в Единый государственный реестр прав сведениями, указанными в документах, представленных на государственную регистрацию (в частности, в правоустанавливающем документе, в заявлении о государственной регистрации).

Отсутствие в документе, удостоверяющем личность, на день обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не является основанием для истребования дополнительных документов, подтверждающих (удостоверяющих) указанный адрес, и отказа в государственной регистрации. В данном случае рекомендуется руководствоваться сведениями об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя, указанными им в заявлении о государственной регистрации.

Требования к документам для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

Документы – основания, необходимые для осуществления государственной регистрации сделок с объектами недвижимости, представляются в подлинниках и копиях (нотариально удостоверенных).

Необходимые для государственной регистрации прав документы, отражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах – подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй помещается в дело правоустанавливающих документов. Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в месте издания таких актов, представляются только в копиях. Копии указанных документов-оснований изготавливаются без подписи руководителя, уполномоченным лицом администрации, на них делается отметка о том, что копии верны подлиннику, и проставляется подпись должностного лица, заверенная печатью соответствующего органа.

Принимаемые документы не должны иметь подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений. Не подлежат приему документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

При представлении на регистрацию в качестве документа-основания договора, составленного в простой письменной форме, сотруднику регистрирующего органа необходимо также проверить следующее:

содержание договора (договор должен содержать необходимые реквизиты: наименование, дата составления, наименование сторон, предмет договора, вид права и т. д.);

количество экземпляров договора, которое определяется сторонами и, как правило, соответствует количеству сторон договора или количеству участвующих в нем лиц (при долевой собственности), а также с учетом дополнительно одного экземпляра для хранения в регистрирующем органе;

подписи сторон;

все приписки, зачеркнутые слова, иные исправления в тексте договора должны быть отдельно оговорены и заверены подписями участников сделки.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Кроме того, в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, на государственную регистрацию представляются иные документы.

Разрешение (согласие) органов опеки и попечительства необходимо, если:

жилое помещение, находящееся в собственности (сособственности) несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, выступает предметом сделок, влекущих отказ от принадлежащих указанным лицам прав либо уменьшение имущества последних (обмен, дарение, сдача имущества в наем (аренду), в безвозмездное пользование или в залог, раздел имущества, выдел из него долей и т. п.; ст. 37 ГК РФ);

в отчуждаемом жилом помещении проживают лица в качестве членов семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством, если при отчуждении затрагиваются их права или охраняемые законом интересы (ст. 292 ГК РФ).

При приеме данного разрешения (распоряжения или иного документа) регистрирующий орган проверяет наличие подписи лица, наделенного правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа опеки и попечительства (в г. Москве – распоряжение за подписью руководителя муниципалитета).

При совершении сделки по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга. **Исключением является** отчуждение супругом жилого помещения, полученного им в собственность до брака либо в период брака, в порядке приватизации, наследования или в результате дарения; наличие установленного иного режима собственности супругов: раздел имущества, брачный договор. При подписании сделки обоими супругами нотариального согласия не требуется.

При подаче заявления на регистрацию права на долю в общей долевой собственности на основании договора купли-продажи (мены) заявителем должны быть представлены документы, подтверждающие выполнение продавцом требований о соблюдении прав преимущественной покупки доли других собственников:

надлежащее уведомление продавцом других собственников о намерении продать свою долю – уведомление нотариуса (в противном случае отсутствует возможность судить о содержании уведомления);

отказ от покупки доли со стороны других собственников, заверенный нотариально или оформленный в присутствии сотрудника, осуществляющего прием документов на государственную регистрацию. В последнем случае сотрудник проверяет соответствие данных документа, удостоверяющего личность, данным лиц, указанных в документах, в которых выражено их согласие на регистрацию права, с фактическими данными документа, удостоверяющего личность, делает отметку на документах: «Составлено в моем присутствии» – и указывает фамилию, дату и ставит свою подпись.

В случае если сделка нотариально удостоверена, то на регистрацию должны быть представлены нотариально заверенные копии уведомления и/или отказа от права преимущественной покупки.

Можно ли наказать недобросовестного нотариуса?

В соответствии со ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус несет имущественную ответственность за неправильно совершенные нотариальные действия. Если из-за недобросовестных действий нотариуса впоследствии сделка по приобретению либо отчуждению недвижимого имущества признана ничтожной, лицо, которому причинен вред, имеет право обратиться в судебные органы с иском о возмещении ущерба, предъявленным к нотариусу.

Если в процессе рассмотрения дела судом по существу будет установлен факт, что вред причинен лицу вследствие некомпетентности или недобросовестности нотариуса, после вступления в законную силу решения суда и получения исполнительного листа, возбудив исполнительное производство, можно взыскать сумму причиненного вреда с нотариуса.

Права заявителя при сдаче документов в регистрирующий орган

По просьбе заявителя сотрудник регистрирующего органа должен сообщить должность, фамилию, имя, отчество свои и своего непосредственного начальника; номер справочного телефона управления и приемной, в которую обратился заявитель.

При установлении фактов отсутствия необходимых документов, несоответствия представленных документов требованиям специалист, ответственный за прием документов, уведомляет заявителя о наличии препятствий для государственной регистрации прав, объясняет заявителю содержание выявленных недостатков в представленных документах и предлагает принять меры по их устранению.

При желании заявителя устранить препятствия, прервав подачу документов на государственную регистрацию прав, специалист, ответственный за прием документов, формирует перечень выявленных препятствий для государственной регистрации прав в двух экземплярах и передает его заявителю для подписания. Первый экземпляр перечня выявленных препятствий для государственной регистрации прав вместе с представленными документами передается заявителю, второй – остается у специалиста.

При желании заявителя устранить препятствия позднее (после подачи документов на государственную регистрацию прав) путем представления дополнительных или исправленных документов специалист, ответственный за прием документов, обращает его внимание на наличие препятствий для проведения государственной регистрации прав и предлагает заявителю письменно подтвердить факт уведомления.

В случае если на государственную регистрацию был представлен документ (документы), имеющий подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в нем исправления, документ, исполненный карандашом, а также документ с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать его содержание, такой документ согласно п. 3 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не подлежит приему на государственную регистрацию.

Купля-продажа недвижимости, собственниками которой являются несовершеннолетние или ограниченно дееспособные физические лица

Когда продавцом выступают несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, требуется согласие родителей, усыновителей или попечителей.

В случае если продавцом является лицо, ограниченное в дееспособности, – согласие попечителя.

Несовершеннолетние лица в возрасте от 14 до 18 лет при подписании документа, необходимого для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, указывают, что действуют с согласия родителей, усыновителей или попечителей, пишут полностью свою фамилию, имя, отчество и ставят подпись. Лица, выступающие в данной ситуации в качестве законных представителей (родители, усыновители, опекуны, попечители), должны подтвердить свое согласие на совершение сделки (например, записью о согласии с указанием полностью фамилии, имени, отчества и подписи).

Законные представители, которые действуют в интересах малолетних детей в возрасте до 14 лет (родители, усыновители, опекуны, представители органов опеки), пишут на документе, что действуют в интересах несовершеннолетнего ребенка.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается только с согласия органов опеки и попечительства.

Как регулируется распределение общей площади в коммунальной квартире? Куда обратиться при захламлении соседями общего коридора?

Данные отношения регулируются ст. 42 ЖК РФ. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Кроме того, доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату, т. е. собственник вправе определять порядок ее использования.

Таким образом, следует обратиться или в пожарную службу своего района или жилищную инспекцию для наложения штрафа на своего соседа.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.