Гражданско-правовые сделки с квартирами

План

Введение

1 Вопрос: Основные гражданско-правовые сделки с квартирами

2 Вопрос: Сделки с приватизированным квартирами

Заключение

Примечания

Список используемой литературы

Введение

Жилье является необходимым условием нормальной жизни и деятельности каждого человека и в силу этого выступает как особый объект гражданско-правовых отношений. В последнее время одной из самых актуальных проблем стала проблема жилищной собственности и жилищных правоотношений. Актуальность исследуемой темы определяется:

а) . проблемой необеспеченности жильем населения нашей страны и военнослужащих Федеральной Пограничной Службы РФ в частности;

б) . повсеместно возникающими сложностями при заключении и оформлении гражанско-правовых сделок с недвижимостью;

в) . постоянными изменениями и дополнениями нормативно-правовой базы в области жилищных правоотношений. Исходя из этого, целью работы является исследование правоотношений в области жилищного права в настоящий период времени в нашей стране.

Рассмотрение данной темы ставит следующие задачи:

1. Рассмотреть основные гражанско-правовые сделки в сфере жилищных правоотношений.

2. Исследовать проблемы возникающие при заключении и оформлении сделок с жилищной собственностью.

3. Рассмотреть вопрос совершения незаконных сделок на рынке жилья.

4. Раскрыть значение и необходимость знаний в области жилищных правоотношений для курсантов и офицеров-пограничников.

В ходе написания курсовой работы использовались следующие методы:

изучение литературы;

обобщение материалов периодической печати;

работа с нормативно-правовыми актами в области жилищного законодательства;

изучение и обобщение нормотворческой деятельности органов государственного управления при регулировании жилищных правоотношений.

Исходя из этого, автор в большей мере опирался на работы и научные источники опубликованные в последние два года.

1. Основные гражданско-правовые сделки с квартирами

По завершении процесса приватизации квартира становится собственностью лиц, проживавших в ней. Это означает, что ее собственники могут вступать в любые гражданско-правовые отношения, касающиеся этой квартиры, а именно: заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, завещать квартиру, отдавать ее в залог и т.д.

Однако следует помнить, что в случаях, когда в приватизированной квартире на момент регистрации приватизации жил один человек, а также случаях, когда в квартире ЖСК пай выплачен, приватизированная квартира остается общей собственностью семьи, то есть ни один из ее членов без согласия других не имеет права распоряжаться квартирой самостоятельно.

Независимо от того, какая сделка совершается в отношении квартиры, для оформления в нотариальном порядке договора об ее отчуждении требуются определенные документы, причем они будут различными в зависимости от того, какие квартиры отчуждаются. Приватизированные муниципальные квартиры:

1) договор передачи муниципального жилья в собственность граждан, зарегистрированный Департаментом муниципального жилья;

2) свидетельство о собственности на жилище;

3) справка районного (городского) БТИ об оценке стоимости квартиры.

Кооперативные квартиры с выплаченным паем:

1) свидетельство о собственности на жилище;

2) справка ЖСК о сумме выплаченного пая, зарегистрированная Департаментом муниципального жилья;

3) справка БТИ об оценке стоимости квартиры.

Квартиры, приобретенные в собственность по договору купли-продажи, мены, дарения:

1) оригинал договора, зарегистрированного Департаментом муниципального жилья;

2) справка районного (городского) БТИ об оценке стоимости квартиры.

Квартиры, приобретенные в порядке наследования:

1) свидетельство о праве на наследство;

2) свидетельство о собственности на жилище;

3) справка БТИ об оценке стоимости квартиры. При любом отчуждении квартир требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга, независимо от его прописки в данной квартире, за исключением случаев, когда квартира была подарена первому супругу, перешла к нему в порядке наследования или была приобретена им до брака.

Отчуждаться могут не только квартиры, но и комнаты в коммунальных квартирах. В этом случае необходимы следующие документы:

1) свидетельство о собственности на комнату (с указанием ее размера и общей площади коммунальной квартиры) ;

2) договор передачи комнаты в собственность, зарегистрированный в Департаменте муниципального жилья;

3) соглашение об определении долей, зарегистрированное нотариально и зарегистрированное в Департаменте муниципального жилья;

4) справка БТИ об оценке стоимости коммунальной квартиры (с указанием размера долей всех ее собственников) . Для продажи комнаты коммунальной квартиры необходимо также заявление всех соседей-собственников, что они не возражают против ее продажи, так как они имеют право преимущественной покупки продаваемой комнаты за указанную в договоре цену. Кроме того, если в договоре передачи жилья и свидетельстве о собственности на жилище в качестве собственников указаны и несовершеннолетние, то в этом случае требуется согласие органов охраны детства на любое отчуждение.

Для граждан при регистрации сделок с квартирами необходимо присутствие всех участников сделки, которые должны иметь при себе паспорт, подлинник и копии нотариально заверенных договоров, справки из ремонтно-эксплуатационной организации об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

Для юридических лиц при регистрации сделок с квартирами необходимы устав юридического лица или его нотариально заверенная копия, свидетельство о регистрации юридического лица, доверенность на представительство юридического лица и паспорт доверенного лица.

Договоры купли-продажи жилья, заключенные между предприятиями, также подлежат регистрации Департаментом муниципального жилья.

На практике возникает много вопросов, связанных с выпиской бывшего собственника из проданной или подаренной квартиры. Нередки случаи, когда продавец, получив деньги с покупателя, отбывает в неизвестном направлении, и покупатель лишается возможности осуществить свое право собственности на приобретенную квартиру. Покупатель вынужден разыскивать недобросовестного продавца, а иногда и предъявлять в суд иск о его выселении. Поэтому в случаях, когда продавец вызывает у покупателя определенные сомнения, целесообразно взять его доверенность на выписку из квартиры, а также нотариально заверенное заявление о выписке, адресованное в отделение милиции по месту прописки продавца, после чего можно заняться его выпиской самостоятельно.

В любом случае покупатель должен потребовать от продавца выписку из домовой книги или копию финансового лицевого счета, поскольку кроме собственника квартиры в нем могут быть прописаны лица, не являющиеся собственниками, но обладающие правами нанимателя, которые могут и не знать, что квартира продана. Эти люди сохраняют права нанимателей, и при переходе права собственности выписать их с занимаемой ими площади практически невозможно.

Осуществление права собственности на квартиру неразрывно связано с пока еще сохранившейся пропиской. В соответствии с постановлением Правительства Москвы “О сборе с граждан, прибывающих на жительство в Москву” , собственники жилого дома или квартиры в Москве имеют право на прописку. Для этого они должны уплатить городской сбор за право прописки (регистрации) прибывающих в столицу для проживания в собственных квартирах. Прописку иногородних граждан будут осуществлять ГУВД Москвы при наличии квитанции об оплате городского сбора. Установлены следующие ставки за прописку: для граждан РФ 500 минимальных размеров оплаты труда, а для граждан СНГ 1000 минимальных размеров оплаты труда, для иностранных граждан и лиц без гражданства 2500 минимальных размеров оплаты труда в РФ.

Если в приобретенную квартиру, расположенную на территории Москвы, прописываются члены одной семьи, то следует оплатить лишь одну ставку городского сбора. Если же приобретенная в собственность квартира расположена в домах, подлежащих отселению в связи со сносом или реконструкцией, или не соответствует установленной норме жилья (не менее 9 кв. м на каждого члена семьи) , то в такие дома прописка предоставляться не будет. Оплата городского сбора за право прописки в Москве не влечет за собой обязательства Департамента муниципального жилья и иных жилищных органов выделения иногородним гражданам жилой площади.

Следует отметить, что до принятия указанного постановления органы внутренних дел нарушали права граждан-собственников квартир, отказывая им в прописке.

Так, гражданин С., получивший квартиру в Москве по договору дарения, решил прописаться в ней и жить. Однако паспортное управление Москвы в прописке ему отказало. Не нашел он поддержки и в Октябрьском районном народном суде Москвы, куда обратился с жалобой на действия паспортного управления. Отказано ему было на том основании, что С. проживает в Твери и московской прописки не имеет. Вышестоящие судебные инстанции оставили решение народного суда без изменения. Лишь протест заместителя председателя Верховного суда РФ об отмене упомянутых решений восстановил законные права собственника. Мотивировано это было тем, что отказ в прописке исключает возможность человека правомерно пользоваться квартирой и тем самым нарушает его право собственности. Ссылка народного суда на правовые акты местных органов власти и управления неправильна, поскольку противоречит Конституции РФ и Закону о собственности в РСФСР. В настоящее время немало случаев, когда жилые помещения используются не по назначению, а именно: сдаются под офисы, склады и т.д. Договоры аренды или вообще не заключаются, или стороны их не регистрируют. Таким образом, собственно арендаторы не платят ни налогов, ни других платежей. Как известно, в соответствии с действующим законодательством собственники жилья при сдаче его в аренду утрачивают право на льготы по его содержанию, обслуживанию и ремонту. В распоряжении мэра Москвы “О мерах по пресечению противоправного использования жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц” от 11 июня 1994г. подчеркивается, что договор о сдаче в аренду жилых помещений должен заключаться в письменной форме с обязательной регистрацией в жилищно-эксплуатационных органах и налоговых инспекциях.

По каждому факту выявленного нарушения комиссией, включающей представителей рабочей группы префектуры, муниципальной жилищной инспекции и РЭУ при участии владельцев квартиры или его представителя составляется акт и дается предписание об устранении нарушения в 15-дневный срок. В случае невыполнения предписания дело передается в суд, а Департамент муниципального жилья должен в судебном порядке расторгнуть договор о передаче гражданам в собственность занимаемых жилых помещений или договор купли-продажи жилья.

Следует отметить, что с юридической точки зрения данное распоряжение мэра далеко не безупречно, поскольку нарушает ч. 1 ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которой собственник владеет, пользуется и распоряжается своей собственностью по своему усмотрению при условии, что не затрагиваются права других лиц. Поэтому, если офис, созданный в жилом помещении, не причиняет беспокойства соседям, лишать собственника права собственности на жилое помещение вряд ли правомерно.

В настоящее время появилось много компаний, которые привлекают средства частных лиц, обещая впоследствии предоставить им квартиры. Известно, что государство не способно обеспечить своих граждан относительно недорогим жильем, поэтому последние готовы поверить даже в весьма рискованные обещания. Развитию такого рода бизнеса способствует и то, что до сих пор в нашей стране не получила распространение ипотека (залог недвижимости для получения кредита) . Это вызвано, во-первых, отсутствием соответствующего законодательства, во-вторых, высоким уровнем инфляции, при котором ипотечные кредиты теряют смысл. Ведь обычно они выдаются на срок от 10 до 40 лет под невысокий процент.

Предполагается, что Указ Президента “О жилищных кредитах” от 16 июня 1994г. поможет решению квартирных проблем. В соответствии с Указом очередникам гарантируется получение от государства ссуд на приобретение жилья. Эти ссуды могут составлять от 5 до 70% его стоимости.

Договор купли-продажи

Под куплей-продажей действующее законодательство понимает договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю) , а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (ст. 237 ГК РФ) .

Сам договор купли-продажи не устанавливает права собственности покупателя на проданное ему имущество. Вопрос о моменте перехода права собственности разрешается ст. 223 ГК РФ, устанавливающей, что право собственности приобретателя возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Если договор об отчуждении вещи подлежит регистрации, право собственности возникает с момента регистрации.

В связи с особенностями квартир как объектов гражданских правоотношений для них установлен особый порядок оформления договора купли-продажи. По аналогии со ст. 239 ГК РСФСР (купля-продажа жилого дома) договор считается заключенным после того, как оформление договора прошло две стадии:

а) нотариальное удостоверение;

б) последующую регистрацию соответствующим органом исполнительной власти. При нотариальном удостоверении договора купли-продажи квартиры нотариус проверяет принадлежность квартиры лицу, его отчуждающему и дееспособность сторон, подлинность их подписей. Удостоверение договора нотариальной конторой еще не влечет за собой передачи права собственности. До регистрации нотариально удостоверенного договора между сторонами существуют лишь обязательственные отношения. Если одна из сторон отказывается от договора до его регистрации, то дальнейшие взаимоотношения сторон определяются их новым соглашением или судом. Если договор не зарегистрирован и стороны договорились об его аннулировании, то достаточно заявления сторон в нотариальную контору. Нотариус в этом случае делает соответствующую надпись на первом и втором экземплярах договора и отметку об этом в реестре. После же регистрации договор не может быть аннулирован, а стороны должны заключить новый договор о расторжении этого договора и урегулировании своих отношений.

Фактическая передача квартиры покупателю не связана с моментом перехода права собственности, она может предшествовать регистрации или следовать за ней (немедленно или спустя некоторое время) . Стороны могут своим соглашением определить время фактической передачи, но не могут изменить юридического значения самой регистрации.

Правоустанавливающими документами на квартиру, на основании которых можно заключить договор купли-продажи, являются: свидетельство о собственности на жилище, выданное на приватизированную муниципальную квартиру; свидетельство о праве собственности на кооперативную квартиру с выплаченным паем; свидетельство о праве наследства, в состав которого входит квартира; договор купли-продажи, нотариально удостоверенный и зарегистрированный в Департаменте муниципального жилья.

Регистрация договора отчуждения квартиры или комнаты коммунальной квартиры, находящейся в частной собственности, осуществляется при условии, что стороны представят справку из ремонтно-эксплуатационной организации об отсутствии задолженности по квартплате на бланках, полученных в этой организации. Бланки выдаются по установленной форме и действительны в течение месяца.

В соответствии со ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате удостоверение договоров об отчуждении квартиры производится по месту нахождения этой квартиры.

Договор купли-продажи квартиры может быть удостоверен соответствующим органом власти в тех населенных пунктах, где нет нотариальных контор.

Несоблюдение правил об обязательной нотариальной форме договора купли-продажи квартиры делает такой договор недействительным с последствиями, предусмотренными ч. 2 ст. 167 ГК РФ, то есть каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах.

В исключительных случаях в соответствии со ст. 165 ГК РФ суд вправе признать действительной сделку купли-продажи квартиры, не удостоверенную в нотариальной конторе, при условии, если сделка не содержит ничего противозаконного и фактически она была исполнена обеими сторонами или одной.

При удостоверении нотариусом сделок по купле-продаже квартиры проверяется наличие документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое имущество, и справка о регистрации в БТИ.

Если квартира является общей долевой или совместной собственностью, ее отчуждение требует согласия других участников общей собственности. Такое согласие должно быть дано в письменном виде и удостоверено нотариусом. Кроме того, оно может быть удостоверено по месту жительства или месту работы.

В тексте договора об отчуждении доли указываются арифметические доли, а не конкретные реальные части квартиры. Может быть указан лишь порядок пользования конкретными частями при наличии ранее состоявшегося нотариально удостоверенного и зарегистрированного в БТИ соглашения между собственниками о таком порядке пользования в соответствии с долями участников.

Продавец должен представить письменные доказательства того, что он известил участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю посторонним с указанием цены и других условий, на которых продается доля (ч. 2 ст. 250 ГК РФ) , а именно: их заявления об отказе осуществления права преимущественной покупки продаваемой доли квартиры (с указанием цены и других условий, на которых продается эта доля) . Подпись удостоверяется в том же порядке, как было указано выше.

Доля общей собственности на квартиру может быть отчуждена также иными способами, например, подарена.

Любое отчуждение или приобретение квартиры допускается только в нотариальном порядке. Обязательным условием является и регистрация сделки в местной администрации, которую осуществляет БТИ. На правоустанавливающих документах должен быть штамп о регистрации помещения за новым собственником.

Если квартира является общей долевой собственностью, в справке БТИ в соответствии с правоустанавливающими документами указывается долевое участие каждого, при этом лицо, отчуждающее часть квартиры, указывается в ней первым. Если есть решение о предстоящем сносе строения в связи с реконструкцией населенного пункта, или наложенный нотариальными органами запрет на отчуждение, или на квартиру наложен арест судебно-следственными органами, то эти обстоятельства отражаются в справке БТИ.

В связи с тем, что в ГК отсутствуют конкретные нормы, регулирующие сделки с квартирами, то применяются те же правила, что и к договору купли-продажи жилого дома. Так, продавец в соответствии со ст. 241 ГК РСФСР обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц на продаваемую квартиру. К таким лицам могут относиться, например, залогодержатель или наниматель. Дело в том, что при переходе права собственности эти лица сохраняют свои права на квартиру и вполне естественно, что для покупателя немаловажным является то обстоятельство, что в покупаемой им квартире будет жить посторонний человек.

Если продавец этого не сделал, покупатель вправе требовать либо уменьшения продажной цены, либо расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков. Для того, чтобы устранить возможные конфликты, соответствующее положение должно включаться в договор. Если покупатель не возражает против покупки квартиры, обремененной залогом или договором найма, то такой договор может быть заключен.

Следует, однако, иметь в виду, что заложенной квартирой собственник обычно владеет и пользуется. Но в большинстве случаев он не может ею распоряжаться (продать, подарить и т.д.) , поскольку в договоре о залоге обычно содержится запрещение на отчуждение квартиры.

Приватизация квартир вызвала волну связанных с ней криминальных явлений. Возник, так называемый, квартирный рэкет, когда под угрозой применения насилия собственников приватизированных квартир заставляют за бесценок продавать свою квартиру. Иногда прибегают к обману. Жертвами таких преступлений становятся, как правило, престарелые беспомощные люди, а также алкоголики, которых в течение определенного времени спаивают, а затем уговаривают продать свою квартиру или обменять ее на комнату в коммунальной квартире. Для этого они передают свои документы преступникам, выдают им генеральную доверенность на совершение всех юридических действий. После чего квартира по доверенности продается третьим лицам, а владелец квартиры становится бомжем.

Подобные виды сделок не подпадают под действие уголовного кодекса. Потерпевшая сторона сама добровольно идет на сделку.

Нередки случаи, когда квартиры продаются по фальшивой доверенности или по фальшивому договору купли-продажи. Иногда уже после заключения договора купли-продажи выясняется, что в приобретенной квартире кто-то прописан и, следовательно, является нанимателем, выселить которого собственнику практически невозможно. В этом случае фальшивыми являются копия финансового лицевого счета и выписка из домовой книги.

В настоящее время очень распространена следующая схема мошенничества. Собственник квартиры оформляет договор дарения, на основании которого квартира позже отчуждается третьему лицу. Через некоторое время появляется первый собственник квартиры и заявляет, что договор дарения его вынудили подписать. Второе звено в этой цепочке (одаряемый) пропадает, и все неприятности претерпевает нынешний владелец квартиры. В связи с этим следует очень осторожно относиться к предложению о продаже дешевых квартир. Внимательным следует быть и при покупке квартиры, доставшейся нынешнему владельцу не по первичному свидетельству о собственности, а по договорам купли-продажи, дарения и т.д.

К числу наиболее распространенных правонарушений по купле-продаже квартир относится и так называемый сбор залога. Дается объявление о продаже квартиры по цене несколько ниже рыночной, в результате чего появляется достаточно большое количество покупателей. Владелец квартиры может быть как мнимым, так и настоящим. В случае заинтересованности берется залог в размере 10-15% от продажной стоимости с условием продажи квартиры через неделю. После получения залога от нескольких покупателей квартира продается самому “везучему” из них, после чего продавец исчезает, а новому владельцу приходится объясняться с обманутыми претендента-ми на покупку.

Иногда квартира продается по фальшивым документам, причем фальшивыми могут быть как первичные документы (свидетельство о собственности) , так и вторичные (договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.) . В ряде случаев применяется продажа квартиры “по двум договорам” . При регистрации договора купли-продажи составляются два абсолютно одинаковых экземпляра договора, один из которых получает покупатель, другой - продавец. Получив экземпляр договора продавца (например, путем обмана) , покупатель располагает двумя документами, по которым он имеет право перепродавать квартиру двум лицам, оформляя договор купли-продажи одновременно в двух нотариальных конторах.

Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, необходимо тщательно изучать документы, подтверждающие право собственности на продаваемую квартиру. Следует также поинтересоваться, не проживают ли в продаваемой квартире лица, выписанные из нее временно (находящиеся в загранкомандировке, на службе в армии, на учебе или в заключении: в соответствии с действующим законодательством эти лица имеют право на заключение договора найма по месту прежнего проживания) . В случае возникновения сомнений в достоверности правоустанавливающих документов на квартиру потенциальный покупатель может попросить выписку из домовой книги.

При заключении сделок с квартирами из рук в руки переходят огромные суммы наличных денег, что привлекает всякого рода мошенников. В настоящее время расследуются десятки уголовных дел, связанных с убийствами продавцов или покупателей приватизированных квартир.

Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, лучше обратиться в банк. Некоторые банки выступают в качестве посредников при заключении договоров купли-продажи квартир. Для этого покупатель, продавец и банк заключают трехсторонний договор. В соответствии с этим договором покупатель принимает на себя обязательство перевести в банк в течение трех дней с момента подписания договора предусмотренную договором сумму, которая депонируется банком на имя продавца. Снять эту сумму продавец может только по окончании процедуры оформления договора. Убедившись в серьезности взаимных намерений, продавец и покупатель начинают оформление договора. Только по окончании нотариального оформления договора и регистрации договора в Департаменте муниципального жилья продавец имеет право получить договоренную сумму, а банк получает вознаграждение за посреднические услуги.

Распоряжением мэра Москвы “О дополнительных мерах по защите граждан от противоправных действий преступных сообществ при приватизации и отчуждении жилых помещений” от 26 мая 1994г. Департамент муниципального жилья должен производить регистрацию сделок по отчуждению жилья лишь после их прописки на другое место жительства. При поступлении заявлений граждан о том, что приватизация была совершена ими под давлением криминальных элементов, договор передачи жилья в собственность будет расторгнут без взимания платы за услуги. Распоряжением мэра Москвы ГУВД Москвы совместно с Комитетом социальной защиты предложено подготовить перечень категорий граждан так называемой группы риска, требующих защиты городских властей во время приватизации и других операций с жильем. Для этих граждан купля-продажа занимаемых ими квартир или комнат будет оформляться в особом порядке, который заключается в том, что в документах подтверждается право обязательного пожизненного проживания в них или предоставления других жилых помещений. Департамент муниципального жилья обязан производить регистрацию договоров по отчуждению жилых помещений по доверенности - в случае невозможности личной явки - только с учетом мнения общественных комиссий, в состав которых должны быть включены представители органов социальной защиты и окружного медицинского управления.

Договор купли-продажи квартиры с условием пожизненного проживания Данный договор прямо не предусмотрен действующим законодательством и, в частности ГК РСФСР, однако в последнее время находит все большее применение в нашей жизни. В этом случае применяется аналогия закона и стороны при заключении договора руководствуются нормами ст. 253 ГК РСФСР, посвященной правовому регулированию купли-продажи жилого дома с условиями пожизненного проживания.

Суть такого договора в том, что продавец, в качестве которого выступает нетрудоспособное лицо, передает принадлежащую ему квартиру в собственность покупателя, а последний обязуется предоставлять продавцу до конца его жизни пожизненное содержание, которое может включать в себя уход, материальную помощь. Кроме того, по этому договору продавец обычно сохраняет за собой право пользования всей или частью этой квартиры. В настоящее время договоры купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания заключаются с покупателями, в качестве которых выступают как физические, так и юридические лица. Заключение таких договоров выгодно обеим сторонам. Однако, к сожалению, и здесь не обошлось без влияния криминальных элементов. Было отмечено немало случаев, когда продавцы, заключившие такие договоры, или вообще исчезли, или же их находили мертвыми.

Оформление таких договоров осуществляется по тем же правилам, что и оформление договоров купли-продажи и мены квартиры.

В договоре купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания право собственности переходит покупателю при жизни продавца. При этом в договоре обычно оговаривается право пожизненного проживания продавца в этом жилом помещении.

В случае неисполнения договора покупателем своих обязанностей продавец вправе требовать расторжения договора. Приобретатель также может ставить вопрос о прекращении договора, если его материальное положение по не зависящим от него обстоятельствам изменилось настолько, что дальнейшее предоставление содержания стало невозможным. Договор прекращается также в случае смерти покупателя.

При расторжении договора по требованию продавца или покупателя квартиры она возвращается его бывшему собственнику (продавцу) . Однако расходы на содержание, понесенные покупателем, в этом случае не возмещается.

Заключая договор купли-продажи квартиры с условиями пожизненного содержания, собственник распоряжается своим жильем после своей смерти. Преимуществом этого договора по сравнению с наследованием квартиры является то, что при наследовании свидетельство о собственности на жилище выдается нотариальной конторой не ранее шести месяцев со дня открытия наследства и, таким образом, наследник не может распоряжаться жильем до истечения этого срока.

Кроме того, у завещателя могут быть обязательные наследники, которым покупателю придется выплачивать компенсацию. При наследовании имущества взимается специальный налог, и, наконец, завещатель может в любой момент отменить или изменить завещание.

Договор мены

Собственники квартир могут заключить между собой договор мены. Этот договор следует отличать от договора обмена жилыми помещениями. В последнем случае между сторонами происходит переход права пользования, а не права собственности как в договоре мены. Кроме того, в отличие от договора мены договор обмена жилыми помещениями оформляется специальными обменными ордерами.

В соответствии со ст. 255 ГК РСФСР по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом и покупателем.

Единственным отличием договора мены от договора купли-продажи является то, что в договоре мены одна из сторон в качестве встречного предоставления передает другой стороне не деньги, а имущество. В связи с этим к договору мены применяются те же правила, что и к договору купли-продажи. Так, стороны обязаны предупредить друг друга о недостатках обмениваемого имущества, а также о правах третьих лиц на это имущество (нанимателя, залогодержателя и т.д.) .

Если обмениваемое имущество (в данном случае речь идет о квартирах) не является по стоимости равным, то в договор может быть включено условие о доплате той стороны, имущество которой стоит дороже. В договор мены могут включаться и другие условия, не противоречащие его природе (например, о том, что обе или одна из сторон отремонтируют свои квартиры) .

Так же, как и договор купли-продажи, договор мены квартир подлежит сначала нотариальному удостоверению, а потом регистрации Департаментом муниципального жилья.

Определенные сложности возникают при заключении договора мены между собственниками квартир и владельцами муниципальных (неприватизированных) квартир. При заключении таких договоров собственники квартир настаивают на том, чтобы их контрагенты также приватизировали свое жилье, а последние, зная, что муниципальное жилье можно приватизировать только один раз, по различным причинам не хотят этого делать.

В качестве выхода из создавшейся ситуации можно предложить следующий вариант. В случае, если в неприватизированной квартире проживает несколько нанимателей, то эта квартира может быть приватизирована на имя только одного из них, который и заключает до-говор купли-продажи, а затем прописывает в новую квартиру членов своей семьи. Таким образом, остальные наниматели сохраняют в последующем право приватизации муниципальной площади.

Договор мены может заключаться не только на квартиры, но и на приватизированные комнаты в коммунальных квартирах. В этом случае необходимо иметь следующие документы:

1) свидетельство о собственности на жилище (с указанием раз-мера комнаты и общей площади коммунальной квартиры) ;

2) договор передачи жилья в собственность, зарегистрированный Департаментом муниципального жилья;

3) соглашение об определении долей, нотариально заверенное и зарегистрированное Департаментом муниципального жилья;

4) справка БТИ об оценке стоимости квартиры (с указанием размера долей всех собственников коммунальной квартиры) . Договор дарения Собственник квартиры может подарить свою квартиру любому физическому или юридическому лицу. Для этого он заключает договор дарения. По договору дарения одна сторона (даритель) передает безвозмездно другой стороне (одаряемому) имущество в собственность.

Дарение не считается состоявшимся, если дело ограничилось только соглашением, даже письменным, но передачи имущества не было. У одаряемого на основе одного лишь соглашения с дарителем не возникает права требовать передачи вещи, а у дарителя - обязанности ее передать.

Однако и передача вещи сама по себе еще не создает дарения.

Дарение - это договор, который предполагает волю дарителя и согласие одаряемого на получение имущества в собственность. Если последний не изъявляет соответствующего желания или прямо отклоняет дар, то дарения нет.

Для договора дарения характерно то, что даритель при жизни отчуждает другому лицу имущество добровольно и безвозмездно. Безвозмездность договора означает, что он не предусматривает наличия какой-либо компенсации со стороны одаряемого.

Даритель, совершая дарение, обязан обеспечить возникновение права собственности одаряемого, свободного от обременения, и, в частности, от прав третьих лиц (нанимателя, залогодержателя и т.д.) . Кроме того, даритель отвечает перед одаряемым за убытки, причиненные ему вследствие отчуждения подаренного имущества по иску третьего лица (например, судебные расходы) , а также тем, что в подаренной вещи имеются существенные недостатки. На одаряемом же не лежит никакой обязанности перед дарителем. Нельзя на одаряемого возлагать обязанность не отчуждать подаренное имущество или не совершать по поводу этого имущества другие сделки. Таким образом, договор дарения не может содержать условия, ограничивающие право собственности одаряемого.

Если договор дарения квартиры или комнаты совершается в пользу несовершеннолетних, то при нотариальном удостоверении нотариус должен от законного представителя несовершеннолетнего или попечителя взять разрешение на получение дара. Это вытекает из Кодекса о браке и семье) КоБС) , согласно которой опекун не вправе заключать договор дарения от имени малолетнего, а попечитель - давать согласие на договор при заключении его несовершеннолетним (от 15 до 18 лет) без разрешения органа опеки.

Договор дарения квартир или комнат в коммунальной квартире удостоверяется в нотариальной конторе при условии представления указанных выше документов, подтверждающих право собственности на квартиру, которая переходит в дар, и затем этот договор регистрируется Департаментом муниципального жилья.

Залог квартиры

Как было отмечено выше, собственник квартиры может заложить свою квартиру. Это прямо вытекает из ст. 6 Закона РФ “О залоге” от 29 мая 1992 г., установившей, что предметом залога может быть любое имущество, которое в соответствии с законодательством РФ может быть отчуждено законодателем и п. 3 ст. 7 этого же закона, согласно которому собственник квартиры самостоятельно решает вопрос о сдаче ее в залог.

Суть залога состоит в том, что при залоге кредитор (залогодержатель) вправе при неисполнении должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворении из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Однако кредитор не становится собственником заложенного имущества: он вправе лишь требовать его реализации в установленном гражданским процессуальным законодательством порядке.

В соответствии со ст. 11 закона о залоге, если залог имущества подлежит государственной регистрации, то договор о залоге считается заключенным с момента его регистрации.

В Москве такая регистрация осуществляется в соответствии с постановлением правительства Москвы “О государственной регистрации залога жилых помещений, принадлежащих гражданам или юридическим лицам на право собственности” от 27 апреля 1993 г. Государственную регистрацию залога жилых помещений, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, и выдачу свидетельств о такой регистрации должен осуществлять Департамент муниципального жилья. При этом за регистрацию залога, выдачу свидетельств о регистрации и предоставление выписок из реестра взимается государственная пошлина.

Для регистрации договора о залоге, заключенного между банком и собственником квартиры, в Департамент муниципального жилья необходимо представить следующие документы:

1) три экземпляра нотариально заверенных договоров (два подлинника и одна нотариально заверенная копия) ;

2) кредитный договор;

3) справка БТИ о стоимости квартиры;

4) подлинники правоустанавливающих документов на квартиру (свидетельство о собственности на жилище, подлинники договоров и т.д.) ;

5) доверенности (если они необходимы) ;

6) копию устава банка и регистрационное свидетельство;

7) заявление с просьбой зарегистрировать договор о залоге, завизированное заместителем руководителя Департамента муниципального жилья.

Залог квартиры, являющейся общей совместной собственностью, можно осуществлять только с согласия всех собственников. Если же речь идет об общей долевой собственности, то собственник доли может заложить свою долю без согласия других собственников. Следует отметить, что залог квартиры, являющейся собственностью члена кооператива, полностью выплатившего свой пай, осуществляется в том же порядке, что и для приватизированных квартир.

Поскольку квартиры относятся к недвижимости, то их залог относится к ипотеке. Договоры об ипотеке в отличие от других разновидностей договоров залога требуют обязательного нотариального удостоверения и регистрации. Договор об ипотеке заключается в форме закладной (ипотечного свидетельства) .

В договоре залога участвуют две стороны: залогодатель - лицо, которое предоставляет определенное имущество в залог, и залогодержатель - лицо, которое вправе при неисполнении должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Наличие закладной у залогодержателя удостоверяет его преимущественное право на удовлетворение своего требования за счет имущества, предоставленного по договору об ипотеке в обеспечение этого требования. Закладная является ценной бумагой, может входить в наследственную массу и быть передана другому лицу в установленном порядке. Закладная подлежит регистрации путем внесения регистрационной записи в книгу регистрации недвижимости. На закладной делается отметка о ее регистрации.

Залог квартир, расположенных в многоквартирных домах, может осуществляться без залога земельного участка, на котором расположен дом или другое строение.

Обращение взыскания на предмет залога по общему правилу допускается лишь в судебном порядке. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса.

Законодательство РФ не содержит прямого указания на то, каким образом может быть обращено взыскание на заложенную квартиру. Из этого можно сделать вывод, что будет действовать общий (судебный) порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Вместе с тем, высказывается мнение, что в банковском залоге (то есть в тех случаях, когда залогодержатель по договору займа, заключенного в обеспечение кредитного договора между банком и третьим лицом, является банк) залогодержатель (то есть банк) вправе самостоятельно реализовать предмет залога (без судебного или арбитражного решения) при неисполнении обязательства должником.

По общему правилу залогодателем может быть любое лицо, которому предмет залога принадлежит на праве собственности или праве хозяйственного ведения. В последнем случае для сдачи какого-либо имущества в залог необходимо получить согласие собственника этого имущества или уполномоченного им органа.

В качестве залогодателя может выступать и учреждение (то есть бюджетная организация, не занимающаяся коммерческой деятельностью) , однако лишь при условии, если оно в соответствии с законом приобрело право самостоятельного распоряжения заложенным имуществом.

В качестве залогодержателя может выступать любое физическое или юридическое лицо любой организационно-правовой формы или формы собственности. Однако в большинстве случаев в качестве залогодержателей выступают банки, дающие кредиты под залог квартир. Коммерческую стоимость квартиры определить довольно трудно. В качестве ориентира, как правило, выступает инвентаризационная стоимость квартиры, которую дает БТИ. Инвентаризационная стоимость квартиры предоставляет собой нижний предел рыночной стоимости квартиры, которая чаще всего в несколько раз превышает инвентаризационную. По общему правилу залогодатель не имеет права распоряжаться заложенным имуществом. Однако эта норма носит диапозитивный характер, в договоре могут предусмотреть обратное.

Из этого следует, что заключив договор залога, залогодатель не может продать подарить, обменять заложенное жилище(если не оговорено другое) .

Давая квартиры в залог по кредитным договорам, залогодатели получают кредит на небольшой срок и обычно под значительный процент.

Исследовательским центром частного права на базе норм, предусмотренных в проекте ГК РФ, были разработаны” Основные положения о залоге недвижимого имущества” ипотеке, в которых значительное внимание уделено залогу квартир и жилых домов. Указанные положения не являются нормативным актом, имеющим обязательную силу. Однако распоряжением заместителя Председателя Совета Министров Правительства Российской Федерации они были рекомендованы всем министерствам и ведомствам, разрабатывающим проекты нормативных актов, затрагивающих правовое регулирование залога и ипотеки. В связи с этим они предоставляют интерес.

С соответствии с п. 84 Основных положений ипотека(залог) жилого дома или квартиры допускается не во всех случаях, а для обеспечения погашения ссуды, предоставленной для строительства, реконструкции или капитального ремонта жилого дома (квартиры) . Однако из этого общего правила есть исключение. Жилой дом или квартира могут быть предметом ипотеки и в том случае, если гражданин-собственник и члены его семьи проживают в другом жилом доме и имеют достаточное в соответствии с установленными нормами жилой площади жилое помещение. Цель такой нормы - избежать ситуаций, когда люди могут стать бездомными, получив ссуду под залог квартиры и не имея возможности ее погасить. Однако нельзя не обратить внимания на то, что она сужает права граждан по распоряжению принадлежащим им жильем.

Жилые комнаты, составляющие часть дома (квартиры) , не могут быть предметом ипотеки.

В ипотеку может передаваться только жилой дом или квартира, принадлежащие залогодателю на праве собственности.

Залогодержателями жилого дома и квартиры могут быть только банки и другие кредитные учреждения, имеющие специальную лицензию.

Продажа заложенного жилого дома (квартиры) на публичных торгах не является основанием для выселения покупателем проживающих в этом жилом доме или квартире залогодателя и членов его семьи. Между собственником, приобретшим жилой дом или квартиру, и проживающими в нем лицами заключается договор аренды жилого помещения на условиях, обычных для данной местности.

Не подлежат выселению при продаже заложенного дома (квартиры) с публичных торгов лица, проживающие в жилых домах (квартирах) на условиях договора найма жилого помещения, договора аренды или иных основаниях, предусмотренных законом. Ранее заключенный с ними договор найма жилого помещения договор аренды или иной договор на проживание сохраняет силу. Такие лица имеют право на преимущественную покупку занимаемого ими жилого дома (квартиры) .

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, залогодатель вправе сдать нанимателю, нуждающемуся в жилье, свободную квартиру с согласия залогодержателя. Однако он в праве сдать такую квартиру нанимателю без согласия залогодержателя по срочному до-говору аренды жилого помещения на срок, истекающий не позднее погашения ссуды. В этом случае собственник, приобретший жилой дом или квартиру на публичных торгах, по истечении предусмотренного договором срока не обязан возобновлять этот договор аренды.

Порядок наследования жилых домов и квартир

Под наследованием понимается переход имущественных и некоторых личных неимущественных прав и обязанностей умершего гражданина (наследодателя) к другим лицам в установленном законе порядке.

Наследование может осуществляться по закону и по завещанию.

Наследование по закону имеет место: а) если наследодатель не составил завещания или если его завещание в определенной части признано недействительным, б) если завещана только часть имущества или завещание в определенной части признано недействительным, в этом случае не охваченная часть наследственного имущества переходит в порядке наследования по закону, в) если наследники по завещанию умерли ранее наследодателя или не приняли наследства.

Для таких случаев закон устанавливает круг наследников и порядок их признания. Назначая умершему конкретных правопреемников, законодатель как бы восполняет волю наследодателя.

В соответствии со ст. 232 ГК РСФСР предусмотрены две очереди признаны наследников по закону. К наследникам первой очереди относятся дети (в том числе усыновленные) , супруг и родители (усыновители) умершего и его ребенок, родившийся после его смерти. К наследникам второй очереди относятся братья и сестры умершего, его дед и бабка. Эти наследники призываются к наследованию в том случае, если отсутствуют наследники первой очереди, когда они не принимают наследство, а также в том случае, если все наследники первой очереди лишены завещателем прав наследования.

К числу наследников относятся также нетрудоспособные лица, которые состояли на иждивении умершего не менее года до его смерти.

Внуки и правнуки наследуют в том случае, если ко времени открытия наследства нет в живых того из родителей, который был бы наследником.

Но, помимо лиц, указанных в ст. 532 ГК РСФСР, завещатель вправе оставить все свое имущество, предметы домашнего обихода, за исключением предусмотренного ст. 535 ГК РСФСР, любому лицу, государству а также любому юридическому лицу.

Согласно ст. 540 ГК РСФСР, в которой говорится, что “завещание должно быть составлено письменно с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено, можно говорить о том, что общей основной формой завещания является именно письменное нотариально удостоверенное завещание.

Особенности гражданско-правовых сделок с квартирами в домах ЖСК.

Интересен вопрос о расчетах между ЖСК и его членами при переходе права собственности на квартиру, пай за которую выплачен полностью и которая является собственностью граждан вследствие ее покупки другими лицами.

Продавая квартиру, член ЖСК получает ее стоимость от покупателя. Ясно, что он не в праве требовать от ЖСК еще и возврата суммы внесенного паевого взноса. Последний существует лишь постольку, поскольку квартира остается в собственности ЖСК. Переход права собственности на нее к члену кооператива влечет прекращения обязательства ЖСК возвращать указанному лицу паевой взнос, отражающий стоимость квартиры. Этого пая теперь нет. Обязательственного правоотношения между ЖСК и его членом, возникающего из имущественного участия пайщика в создании кооперативной собственности, также больше не существует. Это материализовалось в вещное право (право собственности) члена ЖСК на квартиру. Денежный эквивалент первого взноса - это стоимость квартиры, ставшей собственностью пайщика.

Таким образом, происходит частичный раздел имущества кооператива. Большая его часть (квартиры) переходит в собственность пайщиков. Денежные же обязательства между ЖСК и ело членами, соответствующие стоимости выбывших их из состава кооперативного имущества, погашаются. Действительно, нет ни каких оснований считать, что член ЖСК должен дважды получать стоимость продаваемой квартиры: сначала от покупателя, а затем от кооператива. Иное толкование приведет к тому что покупателю, фактически уплатившему продавцу полную стоимость квартиры, придется оплатить еще раз, внося в ЖСК паевой взнос. Кстати, случаи неправильного понимания этого вопроса уже встречаются на практике.

Так, А., выезжая на постоянное жительство за границу, продал Б. квартиру в кооперативном доме. Договор удостоверили в нотариальном порядке, покупная цена была уплачена. Затем А. обратился в ЖСК с просьбой вернуть ему паевой взнос за квартиру в связи с выходом из кооператива. ЖСК, не зная о том, что квартира продана, возвратил А. его взнос, полагая, что сможет распорядиться освободившейся жилплощадью.

Впоследствии, когда после выезда А. во владение квартирой вступил Б., ЖСК потребовал от него возместить сумму выплаченного кооперативом А. паевого взноса. Б. естественно отказался это сделать, ссылаясь на то, что он полностью оплатил квартиру. В результате выплаченные А кооперативом суммы скорее всего составят убытки ЖСК.

Подобной ситуации не возникло, если бы кооператив не возвратил А. паевой взнос, материализовавшийся в квартиру, которой А. вправе распоряжаться по своему усмотрению. При расчетах ЖСК со своими членами в случае выхода их из него возникает и такой вопрос. Должен ли ЖСК выплачивать выбывшему из него члену часть пая, соответствующую приходящейся на это лицо части стоимости имущества, остающегося в собственности ЖСК, а именно: лестничных площадок, лифтов и т.д.? представляется, что нет. Ведь стоимость данного имущества учтена в стоимости квартиры. Значит, продавая последнюю, член ЖСК фактически учитывает в ее продажной цене и денежную оценку своего пая в имуществе, остающимся в собственности ЖСК. Этот пай, очевидно, не имеет самостоятельной денежной оценки и переходит к новому владельцу квартиры вместе с ней. Другими словами, продавая квартиру, член ЖСК одновременно передает и свои права на пай, отражающий его имущественное участие в создании тех частей дома, которые остаются в собственности ЖСК.

В результате новый собственник квартиры одновременно становится и владельцем пая в ЖСК. Это право на пай, переходящее автоматически в силу покупки квартиры, дает ее новому владельцу весь объем гражданских прав, связанных с обладанием пая, включая получение имущественных выгод от использования кооперативного имущества. Сказанное можно проиллюстрировать таким примером.

Допустить, что ЖСК сдал в аренду принадлежащие ему нежилые помещения в кооперативном доме. В результате ЖСК получает доходы от арендной платы. Спрашивается, имеет ли право покупатель квартиры, даже если он и не является членом ЖСК, нам получение своей части имущественных выгод от сдачи ЖСК этих помещений в аренду (например, путем соразмерного уменьшения взносов за эксплуатацию дома?) . Видимо, да. Ведь помещения, сдаваемые ЖСК в аренду, сооружены за счет паевых взносов. Значит, приобретатель квартиры не зависимо от своего членства в ЖСК получил вместе с ней и права, связанные с имущественным участием бывшего пайщика в строительстве данных помещений. Следовательно, он вправе получить имущественные выгоды от их использования. Причем на тех же основаниях, что и члены данного ЖСК, принявшие такое же участие в сданных в аренду помещений, что и выбывший пайщик, уступивший свои права покупателю квартиры.

Иное решение вопроса - отстранение новых владельцев квартир, не пожелавших вступить в ЖСК, от участия в получении выгод от пользования кооперативным имуществом и предоставление таких выгод исключительно членам кооператива означало бы неосновательное сбережение ими своего имущества (путем уменьшения взносов на эксплуатацию) за счет других лиц. Таким образом, сделку по отчуждению квартиры в доме ЖСК нельзя признать только куплей-продажей. По существу, здесь имеет место сделка, одним из элементов которой является купля-продажа квартиры, а другим - переуступка покупателю квартиры прав выбывшего члена кооператива, связанных с его имущественным участием в ЖСК. Такие сделки, даже если они и не урегулированы специальными нормами законодательства, тем не менее, имеют право на жизнь в силу ст. 8 ГК РФ. Она предусматривает возможность возникновения гражданских прав и обязанностей из действий, хотя и не предусмотренных законом, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождающих такие права и обязанности. Это, однако, не исключает желательности более четкой регламентации ситуации, возникающей в связи с преобразованием обязательственных отношений внутри ЖСК при переходе к его членам права собственности на квартиры.

Сделки с приватизированными квартирами.

Характерная для Москвы бурная предпринимательская деятельность и стремительное накопление капитала привели к тому, что самым бойким рынком в столице стал рынок жилья.

По некоторым оценкам, около 30% предложений о продаже жилья попытки совершить незаконные сделки. Самые распространенные из них:

1. Продажа квартиры лицом, не являющимся ее собственником. Документы на квартиру могут быть либо подделаны, либо изготовлены с использованием похищенных подлинников.

2. Продажа квартиры несколькими покупателями одновременно. У продавца имеется несколько экземпляров поддельных свидетельств о собственности, договоров купли-продажи и других документов.

3. Продажа незаконно присвоенной квартиры (если договор купли-продажи или дарственная на квартиру оформлены с помощью угроз и насилия) . Ситуация осложняется тем, что документы могут быть безукоризненными по содержанию.

4. Продавец, получив деньги от покупателя, отказывается выписаться из квартиры, тем самым оставляя себе право на проживание в ней, используя противоречие между нормами законодательства.

5. Продается приватизированная квартира, принадлежащая на праве собственности нескольким лицам. Один из них может присвоить всю сумму стоимости квартиры и скрыться. Независимо от того, имеется ли подозрение о возможном обмане, при совершении сделок, связанных с куплей-продажей квартир, следует самым тщательным образом изучить документы, прежде всего устанавливающие право собственности на жилье, навести справки в Департаменте муниципального жилья, РЭУ, паспортном столе. Полезный может быть и беседа с соседями.

Для совершения сделки с приватизированной квартирой (впервые продающейся) покупатель должен потребовать от продавца следующие документы:

свидетельство о собственности на жилье;

договор передачи жилья в собственность;

справку из бюро технической инвентаризации, в которой указана инвентаризационная стоимость квартиры (форма 11А) ;

справку из РЭУ об отсутствии задолженности по платежам;

выписку из домовой книги; - копию финансового лицевого счета;

если в квартире прописаны несовершеннолетние дети, то необходимо согласие органов опеки и попечительства и свидетельство о рождении детей.

Если продавец - не первый собственник квартиры, документом, подтверждающим его право собственности на квартиру, служит договор купли-продажи, дарения и проч.

Следующая стадия после проверки документов на их подлинность и соответствие содержания требованиям законодательства - удостоверение договора в нотариальной конторе.

Нотариус требует справку формы 11-а из БТИ, подтверждающую наличие объекта сделки в натуре, принадлежность его данному лицу, в которой содержится краткое описание квартиры или комнаты, указана их инвентаризационная стоимость (основание для определения размеров госпошлины и подоходного налога) , представлена информация об имеющихся ограничениях сделок с ними (арест, запрещение) .

В ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате сказано, что удостоверение договоров об отчуждении квартиры производится по месту ее нахождения. Поэтому потенциальному покупателю стоит подумать, прежде чем решиться на покупку квартиры, продавец которой в подтверждение своего права собственности на квартиру предъявляет договор купли-продажи, удостоверенный нотариусом из другой местности.

Наконец, договор должен быть зарегистрирован в Департаменте муниципального жилья, без чего сделка не может считаться заключенной.

В практике нередко случаются попытки продажи квартир “с начинкой” , когда продавец не предупреждает покупателя о возможных претензиях третьих лиц на жилплощадь. Наиболее часто это связано с продажей квартир, которые приватизировались без включения в договор передачи жилья в собственность несовершеннолетних детей, пропитанных на момент приватизации в этих квартирах.

В Законе РФ “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” не отражены положения о праве несовершеннолетних членов семьи на приватизированное жилье. Это теперь исправлено “Примерным положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” , утвержденным решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18 марта 1993г. № 4 и одобрено Постановлением Правительства РФ от 26 ноября 1993г. № 1238.

В “Примерном положении” установлено, что несовершеннолетние дети, проживающие совместно с нанимателями, и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение. Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен опекунами и попечителями, в том числе родителями и усыновителями несовершеннолетних, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Следствием “невнимательности” Департамента муниципального жилья стал тот факт, что в практике судов достаточно часто встречаются споры по поводу признания сделок купли-продажи квартир недействительными по тому основанию, что при приватизации квартир были нарушены права несовершеннолетних членов семьи на участие в приватизации. Суды в таких случаях принимают решение о признании сделок, последовавших после приватизации квартир, недействительными.

Покупателю также следует быть осторожным, если в цепочке до-говоров купли-продажи имеется сделка, совершенная поверенным, действовавшим по “генеральной доверенности” , выданной лицом, являвшимся на тот момент собственником квартиры. Бывший собственник может впоследствии заявить, что на самом деле он поручил поверенному совершить обмен квартиры с доплатой и был введен им в заблуждение относительно характера сделки, связанной с его квартирой.

Много проблем счастливым обладателям квартир и их домочадцам может принести институт прописки. Одна из самых распространенных проблем - ничем не ограниченное право собственности, оказывается, ограничивается волей власть предержащих - “прописать” или “не прописать” в приобретенное жилье. Право прописки в приобретенную в Москве квартиру для граждан РФ стоит почти столько же, сколько сама квартира.

Еще один момент, связанный с пропиской. При покупке жилья необходимо проверить, разрешена ли прописка в этот дом. Дом может быть определен под снос, что влечет за собой запрет прописки.

Что касается налогообложения денежных сумм, полученных продавцами от продажи жилплощади, то в соответствии с пп. “в” п. 6 ст. 3 Закона “О подоходном налоге с физических лиц” в совокупный доход не включаются суммы, получаемые в течение года от продажи квартир, не превышающие 500-кратного установленного законом раз-мера минимальной месячной оплаты труда.

Среди банков и других субъектов предпринимательской деятельности растет интерес к залогу недвижимости как средству обеспечения исполнения обязательств. Применение законодательства о залоге на практике оказывается проблематичным, но, поскольку развитие этого института представляется перспективным, рассмотрим, как можно применить залог в современных условиях.

Для оформления договора залога квартиры требуется:

1) . совместное заявление залогодателя и залогодержателя в Департамент муниципального жилья;

2) . нотариально заверенный договор о залоге;

3) . справка БТИ;

4) . квитанция об уплате госпошлины.

Регистрация залога квартиры осуществляется Департаментом муниципального жилья в соответствии в постановлением Правительства Москвы № 415 от 27 апреля 1993 г.

Временное положение о регистрации залоговых операций с жилыми помещениями предусматривает, что регистрация производится путем:

1) . внесения регистрационной записи в книгу регистрации залоговых операций с жилыми помещениями;

2) . проставления отметки о регистрации на всех оригинальных экземпляров договора о залоге;

3) . внесения сведений о залоге в банк данных собственников жилья;

4) . выдачи свидетельства о регистрации залога. Договор залога должен быть зарегистрирован в течение 15 календарных дней со дня подачи заявления и представления документов в Департамент муниципального жилья.

Погашение регистрационной записи при прекращении залога осуществляется при условии:

1) . подачи совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

2) . представления оригиналов договора о залоге с отметкой о его регистрации;

3) . представления доказательств исполнения обеспеченного залогом обязательства.

При погашении регистрационной записи делается отметка в реестровой книге, в банке данных собственников жилья, на оригиналах договора о залоге.

По запросу залогодателя и залогодержателя, а также других заинтересованных лиц Департамент муниципального жилья выдает:

выписки из реестровой книги;

информацию о регистрации залога.

Договор залога считается заключенным с момента государственной регистрации. Совершение сделок с квартирами иногда усложняется тем, что в квартире может быть прописан человек (не включенный в свидетельство о собственности на квартиру, так как был, например, прописан в нее после приватизации) , который там продолжительное время не живет. В этом случае необходимо добиваться в судебном порядке признания лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие сверх установленных сроков. Только после этого отсутствующий утрачивает право на проживание в приватизированной остальными членами семьи квартире.

Наниматели, бывшие члены семьи собственника, другие лица, не являющиеся собственниками приватизированного жилого помещения, могут быть выселены собственником только в случаях, предусмотренных законом, в частности, если это лицо систематически разрушает или портит жилое помещение или использует его не по назначению, либо систематически нарушает правила проживания, что делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире, а меры предупреждения и общественного воздействия не дали результатов.

Тема наследования жилища, принадлежащего наследодателю на праве собственности, заслуживает отдельного разговора, поэтому остановимся лишь на ключевых моментах.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, дарить, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные, не противоречащие закону сделки.

Если гражданин желает, чтобы квартира досталась, например, его внуку, ему следует оформить завещание на его имя, поскольку наследование по закону имеет место, если оно не изменено завещанием. В противном случае наследниками в первую очередь станут дети, супруг и родители умершего. Во вторую очередь - братья, сестры умершего, его дед и бабка. Наследником по завещанию может быть и несовершеннолетний гражданин, который по достижении совершеннолетия должен нотариально оформить вступление в право на наследство.

На практике немало проблем приносят сделки, связанные с квартирами, принадлежащими нескольким гражданам на праве общей собственности. Ставшие собственниками приватизированного жилого помещения граждане вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц. Продажа одним из участников общей долевой собственности на приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной покупки либо не осуществят это право в течение месяца. Продавец доли общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее продает. При продаже с нарушением права преимущественной покупки другие участники общей долевой собственности в течение трех месяцев имеют право требовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя. Выдел участнику общей собственности на квартиру принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений, оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Заключение

Подготовка офицеров-пограничников, призванных проходить службу в различных уголках России, предусматривает их всестороннюю военную, специальную и юридическую подготовку. Наряду с этим хочется подчеркнуть, что отнюдь не второстепенное значение играет юридическая подготовка курсантов-пограничников. Вся наша жизнь напрямую связана с гражданскими правоотношениями, и участившиеся в последнее время высказывания курсантов о ненужности юридического образования не имеют под собой ни какого основания. Каждый курсант, без исключения, после окончания института столкнется с проблемой обеспечения и получения жилья. По этому отрицание необходимости получения полного и всестороннего юридического образования может привести в будущем к большим жизненным трудностям. Примером такой необходимости служит данная работа, призванная помочь в разрешении основных проблем возникающих в области жилищных правоотношений и послужить практическим пособием при заключении гражданско-правовых сделок с жильем. В этом и заключается наряду с теоретическим, - практическое значение курсовой работы.

Примечания

1 И. И. Андрианов Жилищное законодательство, - М., юр. лит., 1988, с. 3

2 см. список используемой литературы

3 Домашний адвокат № 24,1995, с. 6

4 см. ст. 7 п. 1 Постановления правительства Москвы от 27 апреля 1993 г.

5 см. ст. 534 ГК РСФСР

6 Домашний адвокат № 5,1995, с. 2

7 Домашний адвокат №№ 7,8,1996, с. с. 2,5

8 Домашний адвокат № 1,1995, с. 5

9 Домашний адвокат № 21-22,1995, с. 10

10 см. ст. ЖК РСФСР

11 см. ч. 1 ст. 89, ст. ст. 135 136 ЖК РСФСР

12 см. ст. 3 Закона РФ “О приватизации жилищного фонда.”

13 см. ст. 120 ГК РСФСР

Список использованной литературы

1 Конституция РФ ст. ст. 25,40

2 Гражданский кодекс РФ ч. 1 гл. 18

3 Гражданский кодекс РСФСР раздел 7

4 Основы гражданского законодательства союза ССР и республик раздел 6

5 Жилищный кодекс РСФСР

6 Закон РФ “Об основах федеральной жилищной политики” Постановление правительства РФ от 17 июля 1995 года № 713. “Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц ответственных за регистрацию.”

7 Постановление правительства Москвы от 19 декабря 1994 года № 628 “О переходе ко второму этапу реформы системы оплаты жилищно-коммунальных услуг.”

8 Распоряжение мэра Москвы от 5 января 1995 года N 20 “О введении единой системы страхования жилищного фонда в г. Москве.”

9 Приложение к распоряжению мэра от 5 января 1995 года N 20 “Концепция страхования жилищного фонда г. Москвы.”

10 Распоряжение мэра Москвы от 18 января 1995 года N 21 “О финансовой поддержке граждан, проживающих в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов.”

11 Приложение № 2 к распоряжению мэра Москвы от 11 ноября 1994 года № 560-РМ “Порядок оформления документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Москве.”

12 Распоряжение мэра Москвы от 21 декабря 1994 года N 628 “Об утверждении порядка создания коллективов индивидуальных застройщиков для малоэтажного и коттеджного строительства в Московской области из жителей г. Москвы, нуждающихся в улучшении жилищных условий.” 13 Андрианов И. И. Жилищное законодательство. - М.: юр. лит., 1988г.

14 Фадеев В. И. Муниципальное право России. - М. Юрист, 1994г.

15 Приватизация в России. Сборник нормативных документов. ч. 2. - М.: юр. лит., 1994г.

16 Как решить ваши жилищные проблемы. - СПб.: произв. -техн. фирма АКМЕ, 1994г.

17 Жилье: справ. - СПб.: фирма АТ, 1995г. 18 Жилищное законодательство: сб. нормат. актов и документов-М.: юр. лит., 1995г.