



НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОКУПКА ПРОДАЖА ПРИВАТИЗАЦИЯ

Правила
оформления

Госрегистрация

Образцы
документов

Законы и акты

Елена Михайловна Филиппова **Недвижимость: покупка, продажа, приватизация**

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6090336*

*Недвижимость: покупка, продажа, приватизация /Сост. Е. М. Филиппова.: АСТ, Сова; Москва, Санкт-Петербург; 2011
ISBN 978-5-17-071123-9*

Аннотация

Очень многим людям так или иначе приходится заниматься вопросами недвижимости, и подчас у них нет никакого советчика. Пусть таким советчиком станет книга, содержащая массу полезной информации.

Известно, что незнание закона не освобождает от ответственности. Не освобождает оно и от потери собственности, и от совершения глупостей из-за незнания тонкостей или обычной наивности...

Чтобы не произошло в вашей жизни чего-то непоправимого, да и просто чтобы немного облегчить вам жизнь, мы издали эту книгу. Она поможет вам разобраться в сложнейшем вопросе – сделках с недвижимостью и избежать очень многих подводных камней, да и просто мелких неприятностей.

Содержание

Вступление	4
Глава 1.	6
Какое бывает имущество	6
Какие бывают сделки	8
Что такое государственная регистрация	10
Личные сделки и сделки по доверенности	13
Законодательные акты и федеральные законы	14
Образцы документов	19
Глава 2.	22
Собственники недвижимости	22
Плюсы и минусы приватизации	24
Пакет документов для приватизации	26
Законодательные акты и федеральные законы	29
Конец ознакомительного фрагмента.	31

Составитель Филиппова Елена Михайловна Недвижимость: покупка, продажа, приватизация

Вступление

Когда мой сын был совсем маленьким, вместо положенных по возрасту сказок я читала ему на ночь свою любимую книгу – «Мастера и Маргариту». Помнится, дошли мы до слов Воланда про то, что москвичи со времени его последнего посещения мало изменились.

«Человечество любит деньги, – объяснял Фаготу Воланд, – из чего бы те ни были сделаны, из кожи ли, из бумаги ли, из бронзы или из золота. Ну, леГК РФомысленны... ну, что ж... и милосердие иногда стучится в их сердца... обыкновенные люди... в общем, напоминают прежних... квартирный вопрос только испортил их...»

Сынишка сделал огромные глаза: как это квартирный вопрос может кого-то испортить? Что это такое – квартирный вопрос?

– Эта та дверь, – предположил он, – куда народ ломился?

– Какая дверь? – озадачилась я.

– Та, кожаная, в Грибоедове...

Ах, точно! Была в Грибоедове такая дверка, и надпись на ней была – «Квартирный вопрос».

– Ох, нет, – сказала я, – дверь – просто дверь, поймешь чуть позже.

Он ждал. И вот дошли мы до рассказанной Михаилом Александровичем истории с квартирными сделками. Если вы помните, эти фантастические сведения излагает Маргарите Коровьев в ответ на простой ее вопрос, где помещается огромный зал, представший перед ее глазами, если входила она в совершенно обычную квартиру в совершенно обычном московском доме:

«Тем, кто хорошо знаком с пятым измерением, ничего не стоит раздвинуть помещение до желательных пределов. Скажу вам более, уважаемая госпожа, до черт знает каких пределов! Я, впрочем, – продолжал болтать Коровьев, – знавал людей, не имевших никакого представления не только о пятом измерении, но и вообще ни о чем не имевших никакого представления и тем не менее проделывавших чудеса в смысле расширения своего помещения. Так, например, один горожанин, как мне рассказывали, получив трехкомнатную квартиру на Земляном валу, без всякого пятого измерения и прочих вещей, от которых ум заходит за разум, мгновенно превратил ее в четырехкомнатную, разделив одну из комнат пополам перегородкой. Засим эту он обменял на две отдельных квартиры в разных районах Москвы – одну в три и другую в две комнаты. Согласитесь, что их стало пять» – ну и так далее.

Сынишка выслушал, задумался, что-то посчитал, загибая пальцы, недоверчиво покачал головой и наконец изрек:

– Этот дядька был волшебником?

– Ничуть, – засмеялась я.

– Фокусником?

– Да нет же!

Сынишка сдвинул брови, насупился и украдкой стал бросать на меня просительные взгляды: мол, тайну-то открой, не придерживай информацию – кем он был, если лепил квартиры из воздуха?

– Преступником? – прошептал он наконец.

Я сжалилась.

– Осведомленным гражданином, – открыла я тайну. – Он же ничего предосудительного не делал, никаких законов не нарушал. Напротив, он превосходно соблюдал законы, умел ими пользоваться.

– Тогда зачем его в тюрьму? – не понял ребенок.

– Ох, – только и смогла я сказать.

А сама задумалась. Квартирный вопрос – это тот еще вопрос. Самый первоочередной вопрос. Если тебе негде жить – ты вокзальный бомж. Ты даже не нищий. Ты вообще на самом дне, если не глубже. Но рядом с тобой превосходно живут осведомленные граждане, которые знают законы и умеют ими пользоваться.

– Мам, – перебил мои размышления сынишка, – ты ведь тоже это... осведо... всезнающая... А почему мы в подвале живем?

Мне стало ужасно стыдно. Не в подвале, конечно, но близко к тому. И моя осведомленность ничем не поможет, хоть сто раз лоб расшиби, потому как, если у тебя есть однокомнатная халупа, признанная непригодной для проживания, то об улучшении квартирного вопроса в нынешней экономической ситуации в стране можно забыть раз и навсегда.

Но с того достопамятного разговора с сыном я стала еще больше интересоваться юридической стороной пресловутого квартирного вопроса. И узнала много интересного. Во всяком случае, хоть сама я никак не могу воспользоваться законом для решения своих жилищных проблем, но своих друзей и знакомых нередко консультирую, и некоторых даже спасла от всяких глупостей, которые они по наивности и незнанию дела едва не натворили. Периодически что-то записываю, собираю рассказанные людьми истории.

Однажды мне пришло в голову собрать разрозненные заметки в полезную книжку. Ведь не только друзьям и знакомым приходится заниматься вопросами недвижимости. У них-то есть я. Но у многих людей нет никакого советчика. Пусть таким советчиком станет для них книга, где будет масса полезной информации. Я в эту книгу включу все, что знаю и понимаю сама, а также тексты законов, которые каждому гражданину нашей страны знать необходимо. Известно ведь, что незнание закона не освобождает от ответственности. Не освобождает оно и от потери собственности. Такие вот дела.

Я дала себе обещание такую книгу для народа написать. И наконец-то могу вам сказать с облегчением: написала. Очень надеюсь, что она поможет вам немного разобраться в сложнейшем вопросе – сделках с недвижимостью.

Глава 1.

Права собственности на недвижимость

Какое бывает имущество

В быту нам не слишком часто приходится задумываться о том, что собственность бывает разных видов. Не вникая в какие-то тонкости, мы говорим сослуживцу, раскидавшему документы или инструменты по всему рабочему помещению:

– Ты, такой-сякой, немедленно убери свое имущество!

В юридическом смысле пеняем мы ему совершенно безграмотно: имущество, которое «такой-сякой» раскидал, ему не принадлежит – это имущество организации, где он работает. **Личным имуществом считается только такое, которое принадлежит человеку по праву собственности.** Существует несколько разновидностей имущества – государственное (принадлежит государству), муниципальное (принадлежит муниципалитету), частное (принадлежит отдельному гражданину).

Частное имущество, или собственность, условно делится на две большие группы – движимое и недвижимое. Начало такому разделению было положено еще римскими правовыми актами во времена «до нашей эры», в эпоху рабовладельческого строя. Римляне ко всем юридическим вопросам подходили с чрезвычайной дотошностью. Главным видом собственности, создающей богатство, они считали землю. И справедливо: нет земли – нет и источника, производящего доход. Даже наличие рабов не поможет, поскольку им негде выращивать будущий урожай. Поскольку в собственности могла находиться все же далеко не только земля, то все возможное имущество разделили на две категории: все, что можно переместить в пространстве без повреждения, стали называть движимым имуществом (личные вещи, мебель, предметы быта и т. п.), а то, что передвинуть с места на место можно только словом, – имуществом недвижимым. Совершенно очевидное разделение, между прочим: вазу можно хоть сто раз в день переставлять с тумбочки на стол и обратно без всякого ущерба, а попробуйте перетащить с одного участка земли на другой дом или другие постройки – неизбежно все разломаете.

Разделив имущество на две разновидности, римляне для каждой категории предусмотрели свои законы. Все эти законы касались порчи, присвоения, свободного обращения собственности. И, разумеется, законы, касающиеся движимого имущества, были мягче, а законы, относящиеся к недвижимому, – строже.

У нас с вами долгое время (весь советский период) права частной собственности на недвижимость практически не существовало, то есть она, конечно, имелась (например, домик бабушки в деревне), но в зачаточном или усеченном виде. Лишь с началом рыночных отношений граждане получили право владеть и распоряжаться не только вещами в шкафу или телевизором на столе, а более крупной частной собственностью – строениями и землей. Прежде и строения, и земля имели только одного хозяина – государство, граждане участия в частнособственнических сделках по недвижимости почти не принимали. Сделки они, само собой, совершали, то есть и из квартиры в квартиру переезжали, и земельные участки получали, но официально стать собственниками могли, как правило, только вступив в кооператив (жилищный, садоводческий и т. п.). Законом разрешалось обменять, например, большую квартиру на меньшую, но если жилье не было кооперативным, то ни на какую доплату в этой ситуации рассчитывать не приходилось – ведь квартира была государственной собственностью.

С началом рыночных отношений все изменилось. Квартиры можно стало переводить в частную собственность. И начался «квартирный бум»! Квартирный вопрос, который вызывал у Воланда ухмылку и который государство решало и все никак не могло решить, стал решаться гражданами самостоятельно. Беда только, что наши граждане, особенно из старшего поколения, с законом не слишком дружат. Не потому, что они его сознательно нарушают, а потому, что они его плохо знают или не знают вообще.

А зря не знают. Спасение утопающих, как отметили некогда Ильф и Петров, дело рук самих утопающих. Закон нужно знать и чтить, чтобы случайно не оказаться жертвой сознательного обмана или собственной непредусмотрительности. Особенно много таких жертв как раз в сфере недвижимости. И спросите этих несчастных, как они оказались в плачевной ситуации, – они только горестно разведут руками. Один скажет, что на него бандиты наехали, другой – что его родственники объегорили, третий – что и сам не понимает как: вот вчера еще была квартирка, а сегодня – звонок в дверь, судебный пристав с исполнительным листом или работники жилищной конторы с обязательным милиционером – и прощайте, любимые квадратные метры...

И лишь немногие в ответ на ваш вопрос поморщатся, ударят себя в грудь кулаком и скажут, краснея от стыда, – сам виноват, старый дурак, нужно было учить гражданский катехизис! – имея в виду Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и многочисленные федеральные законы и акты.

Так что и мы с вами начнем понемногу разбираться в нашем гражданском катехизисе, который, между прочим, мошенники и преступники знают и чтят, что им и позволяет выходить сухими из самой мокрой воды.

Какие бывают сделки

В нашем гражданском катехизисе огромное место отведено разного рода сделкам. Операции с недвижимостью тоже подпадают под понятие сделки. Само слово «сделка» происходит от *действия* – что-либо делать, предпринимать. Вот и получается: пустил квартиранта – сделка, продал квартиру – сделка, купил – сделка, то есть все, что вы *делаете* с землей или жильем, а также сараями, конюшнями, баньками и прочими постройками, – это сделки.

Сделкой по Гражданскому кодексу РФ (в дальнейшем – ГК РФ) считаются «действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

По ГК РФ сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними. **Односторонние** – это сделки, в которых задействовано только одно лицо: например, я завещаю домик в деревне любимому коту Шашлыку, и неважно, что кот станет моим наследником, он в моем решении никакого участия не принимает, важно, что я одна принимаю решение и выражаю свою волю. К односторонним сделкам относятся *завещание, дарение, доверенность* и некоторые другие (правда, некоторые юристы и перечисленные мной завещание с дарением относят к двусторонним сделкам, поскольку хотя я в единственном лице совершаю сделку, в ней незримо присутствует второе лицо – тот, кому я вверяю свое имущество).

Остальные сделки заключаются между несколькими лицами, или, как говорят юристы, сторонами – этих лиц должно быть не менее двух. Лица между собой о чем-то договариваются, поэтому сделки между ними принято называть **договорами**. Мы всю жизнь о чем-то договариваемся с другими людьми или организациями, то есть вступаем в договорные отношения. Договоры как правовые документы заключаем гораздо реже. Но каждый хотя бы раз в жизни такой официальный документ подписывал – например, при приеме на работу (трудовой договор) или хотя бы ставил подпись на бланке, оформляя медицинский страховой полис (договор обязательного медицинского страхования).

Правда, чаще мы договариваемся устно – даем или берем деньги в долг, покупаем пакет сока в магазине, оплачиваем телефонный счет и т. п. Это тоже договоры. Производя эти действия, мы берем на себя какие-то обязательства или выполняем какие-то действия взамен на данное нам обязательство.

– Я верну тебе долг в пятницу, – говорим мы более обеспеченному приятелю.

– Дайте мне во-он тот пакет сока, – и в обмен на наши деньги продавец дает нам тот самый заветный пакет.

– С вас сто рублей, – говорит нам девушка за стойкой, принимая оплату телефонных переговоров, и вручает подтверждающий нашу сделку документ об оплате.

Все это договоры. Они бывают *устные, письменные* и *письменные с нотариальным заверением*. **Операции с недвижимостью требуют письменной формы договора и чаще всего нотариального заверения.**

С недвижимостью проводят множество разнообразных двусторонних сделок.

Купля-продажа – сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену); предметом сделки может быть дом, квартира, часть квартиры, земельный участок.

Аренда – сделка, при которой одна сторона (арендодатель или наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору или нанимателю) имущество за плату во времен-

ное владение и пользование или во временное пользование. Так, сдавая койку страждущему отдыхающему, бабуля-домовладелица совершает сделку по аренде.

Ипотека (залог недвижимого имущества) – сделка, при которой одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Получая от банка кредит на ипотеку, вы становитесь должником банка, и теперь банк может доить вас лет так 25.

Приватизация – сделка по переходу имущества из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц – приватизировав квартиру, вы становитесь ее собственником.

Рента – сделка, при которой одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Например, вложив в банк пять миллионов рублей, вырученные от продажи ненужной вам жилплощади, вы будете раз в месяц получать проценты с вклада и не знать никаких бед.

Пожизненное содержание с иждивением – сделка, при которой один гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность другого гражданина (или организации) – плательщика ренты, а тот обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Бабушка, которая от безысходности отправляется в дом престарелых, разрешая этому дому пользоваться ее недвижимостью в обмен на тарелку жидкого супа и ворчание санитарки, заключает именно такую сделку...

Безвозмездное пользование – сделка, при которой одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а ссудополучатель обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Выручая соседку комнатой с телевизором и пылесосом на время приезда ее деревенских родственников, вы говорите ей напутственно: «Только ничего не поломайте, Марья Петровна», и совершаете сделку безвозмездного пользования.

Мена – сделка, при которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой, не совершая при этом денежных операций: если я меняю квартирку на фешенебельной Галерной на халупу в окраинной Сосновке – это мена, а если я продаю квартирку на Галерной и на эти деньги приобретаю сдуру халупу в Сосновке – это купля-продажа.

Дарение – сделка, при которой одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) в собственность вещь или имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, освобождает либо обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Проще говоря, если я, утратив остатки разума, зову нотариуса и пишу дарственную на мою квартиру соседке-алкоголику, – это дарение, и неважно, что жить мне теперь на улице, потому что подарив недвижимость, я все права на нее потеряла.

В этой книге я обращаю ваше внимание на все эти сделки, за исключением, пожалуй, безвозмездного пользования. В наше время это явление малораспространенное в сфере недвижимости, чаще всего практикуется среди родственников или очень близких друзей. Зачем мне вмешиваться в ваши родственные отношения?

Что такое государственная регистрация

Особенность сделок по недвижимости заключается в том, что эта недвижимость переходит не просто из рук в руки, а в подавляющем большинстве случаев – *от собственника к собственнику* (исключая аренду). Но это совсем не означает, что приобретатель недвижимости автоматически становится собственником! Не-ет! Пока он не зарегистрировал у государства свои права на приобретенную собственность, он собственником не считается. Он может и деньги заплатить, и даже мебель перевезти, и новоселье справить, но пока не получил от государственного органа регистрационного номера, никакой он не собственник. Нет у него права на эту собственность.

Государство неплохо устроилось: всякую сделку оно обязано регистрировать, а потом еще и права по сделке – тоже регистрировать. Если учесть, сколько сделок (и не только по недвижимости) граждане осуществляют ежедневно по всей стране, то прокорм чиновникам обеспечен.

Недаром деятельность по государственной регистрации регламентирована государством замечательно: это длинный, дотошный и постоянно обновляющийся законодательный акт – **Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»**. Каждый год в него вносятся изменения и дополнения. К этому закону прилагается **Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** (тоже постоянно обновляющееся).

Кроме того, существуют: «Инструкция об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества», утвержденная приказом Минюста РФ от 14 февраля 2007 г. № 29; «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества», утвержденная приказом Минюста РФ от 6 августа 2004 г. № 135; «Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества – энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы», утвержденные приказом Минюста РФ, Минэкономразвития РФ, Минимущества РФ и Госстроя РФ от 30 октября 2001 г. № 289/422/224/243; «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения», утвержденная приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233; «Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденная приказом Минюста РФ от 20 июля 2004 г. № 126; «Инструкция о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов» – приказ Минюста РФ от 1 июля 2002 г. № 183; и так далее, и тому подобное...

В одном из многочисленных государственных регламентов расписано до мелочей, как должна происходить эта самая регистрация – как должен выглядеть кабинет чиновника, где должна стоять его машина, сколько минут (!) имеет право данный чиновник уделять совершению записи (!) в регистрационные книги и сколько разговаривать по телефону, делая запрос или сообщая другому чиновнику необходимые сведения. Кра-со-та! Две-три минуты

на запись, одна-две на телефонный звонок... а несчастные граждане, которые пришли регистрировать у чиновника свои права, стоят в очереди часами.

Права граждан гораздо хуже расписаны в этих государственных бумагах. Главный человек по нашим инструкциям и правилам – регистратор, то есть представитель государства. К сожалению, без государства в признании права нашей с вами собственности никак не обойтись.

Только государство имеет право присваивать регистрационные номера и выдавать свидетельства о государственной регистрации. И если вы приобрели квартиру, дачу, участок земли или даже некоторые виды движимого имущества (автомобиль, например), то необходимо эту собственность срочно зарегистрировать. Иначе ничем вы не докажете, что это вообще ваша собственность и что между вами и продавцом существует договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации и т. п. А почему? А потому, что прежде эта собственность не была бесхозной, и прежний владелец имеет на нее регистрационное свидетельство.

У моих знакомых дочка-студентка так автомобиль приобрела (хорошо еще, что не квартиру!). Давно ей машину хотелось, а тут заработала, соорудив пару симпатичных сайтов для продвинутых пользователей, схватила газету с объявлениями и стала себе машину подыскивать. Нашла. Встретилась с продавцом-дедом, который в законах разбирается так же хорошо, как и она сама – то есть никак. Машина, хоть и старая, но вполне рабочая, денег у девицы немного. Словом, миг они сделку и провернули: она деду триста долларов, он ей – старенькую «Ниву». Договорный вопрос решили тоже просто: дедок ей все документы в руки передал. Ни регистрации сделки, ни оформления, ни регистрации самого транспортного средства. Ездил с полгода, никто не останавливал. А через полгода остановили. И едва не обвинили в краже чужой машины. Документы все – на деда. Значит, дед и владелец. А что платила – так нигде не отражено, что платила. Хорошо, дед недоумение объяснил своей старостью и крайней молодостью покупательницы. А не будь дед этот совестливым человеком, так мог бы и под угон девицу подвести.

Так и с жилплощадью: не прошел государственной регистрации, так и собственность еще не твоя. Вот оформишь весь пакет документов, получишь свой номер и свидетельство, тогда и говори гордо: я – собственник.

Статья 131 ГК РФ четко гласит: **все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации.**

Обязательной регистрации подлежит право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда; на некоторые виды недвижимости существует еще и специальная регистрация. Права на зарегистрированное имущество вносят в Единый государственный реестр прав.

Сама регистрация проводится в соответствующем государственном органе по регистрации этих прав на той территории, где недвижимость находится (а не по месту жительства нового владельца): если дом в Липецке, то и регистрация происходит в Липецке, хотя сам собственник может жить в Хабаровске.

Орган, регистрирующий права, должен принять документы, провести их проверку, посмотреть, нет ли оснований для отказа (а вдруг кто-то другой уже зарегистрировал эту собственность раньше и вы опоздали?), внести записи в Единый реестр, подготовить и выдать удостоверение о регистрации, и все это за 1 месяц (не позже), а новый владелец за эту работу чиновников должен заплатить (работают ведь люди). Стоимость регистрации колеблется от 100 до 500 рублей за тот или иной документ (для физического лица) – деньги не слишком большие, но так ведь это плата за один документ, а сколько сделок приходится регистри-

ровать, сколько прав на собственность! У нас пожалуй, единственная страна в мире, где система регистрации занята двойной работой: регистрируются как сделки, так и права на имущество. Громоздко, неудобно, бессмысленно... но зато чиновник сыт.

Личные сделки и сделки по доверенности

Все свои действия участник сделки может вести лично, а может и по доверенности. *Доверенным лицом* может выступать родственник, друг, просто хороший человек, единственное условие – чтобы вы ему действительно доверяли. Доверить можно как осуществление отдельных действий, так и абсолютно все свои действия (в последнем случае это называется *генеральной доверенностью*), как конкретному лицу, так и какой-то фирме (юридическому лицу). Того, кто доверяет свои действия, юристы называют *доверителем*, а тот, кто исполняет за вас вашу работу, называется *уполномоченным представителем*, или *посредником*. Уполномоченный представитель, или посредник, может что-то делать за вас, только имея соответствующий удостоверяющий вашу волю документ – **доверенность**. Нет такого документа – ничего за вас он делать не имеет права.

Доверенность предполагает, что уполномоченное вами лицо имеет право принимать решения согласно вашей воле, вести переговоры, заключать договоры и подписывать за вас документы. Последнее должно быть обязательно указано в доверенности (доверенность с правом подписи).

Уполномоченное лицо не имеет права вести переговоры или совершать какие-то действия от вашего имени, но в свою пользу или к своей выгоде. Если это хороший друг, он будет работать на вас бесплатно. Если это нанятое вами уполномоченное лицо или фирма, то вы должны оплачивать их услуги. В зависимости от того, какие действия необходимо совершить, устанавливается и гонорар. Одно дело отнести документы по указанному адресу и получить печать, совсем другое – выстроить схему организации покупки недвижимости, провести переговоры с продавцом, осмотреть квартиры, выставленные на продажу и т. п. Чем больше самостоятельности должен проявить ваш представитель, отстаивая ваши интересы, тем выше и его гонорар.

Но мой вам совет: ответственные действия совершайте самостоятельно. Тогда хотя бы не будет повода винить в неосмотрительности кого-то другого, особенно если этот «другой» – ваш родственник или друг. Я знаю немало случаев, когда после заключения не самой удачной сделки лучшие друзья становились бывшими друзьями. А вся вина друга-страдальца в том состояла, что он плохо знал законы, был не слишком внимателен и не пытался вычитывать в договорах некоторые «двойные» положения, умело спрятанные составителями-юристами среди массы не вызывающей подозрения информации.

Контролируйте ход сделки сами. Не доверяйте этого никому.

А если без доверенности никак? Если вы инвалид и не можете выйти из дома? Тогда наймите проверенную временем посредническую фирму. И снова: контролируйте действия этой фирмы, требуйте отчета каждый день, звонков, если требуется ваше согласие на что-то, демонстрации вам документов, которые должны быть подписаны, то есть контролируйте все. Только тогда, если результат окажется не тем, на который вы рассчитывали, вы сможете сказать: я сделал все, что мог. И это будет совершеннейшей правдой.

Законодательные акты и федеральные законы

ГК РФ о праве собственности

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

ГК РФ о недействительности сделки

Статья 167. Общие положения о последствиях недействительности сделки

2. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Статья 171. Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным

1. Ничтожна сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства.

Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре – возместить его стоимость в деньгах.

Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

2. В интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина.

Статья 172. Недействительность сделки, совершенной несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет

1. Ничтожна сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет (малолетним). К такой сделке применяются правила, предусмотренные абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171 настоящего Кодекса.

2. В интересах малолетнего совершенная им сделка может быть по требованию его родителей, усыновителей или опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде малолетнего.

Статья 175. Недействительность сделки, совершенной несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет

1. Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со статьей 26 настоящего Кодекса, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя.

Если такая сделка признана недействительной, соответственно применяются правила, предусмотренные абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171 настоящего Кодекса.

Статья 176. Недействительность сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности

1. Сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, может быть признана судом недействительной по иску попечителя.

Если такая сделка признана недействительной, соответственно применяются правила, предусмотренные абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171 настоящего Кодекса.

Статья 177. Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими

1. Сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

2. Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Статья 178. Недействительность сделки, совершенной под влиянием заблуждения

1. Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

2. Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, соответственно применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 167 настоящего Кодекса.

Кроме того, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненного ей реального ущерба, если докажет, что заблуждение возникло по вине другой стороны. Если это не доказано, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне по ее требованию причиненный ей реальный ущерб, даже если заблуждение возникло по обстоятельствам, не зависящим от заблуждавшейся стороны.

Статья 179. Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств

1. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных

для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

2. Если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пункте 1 настоящей статьи, то потерпевшему возвращается другой стороной все полученное ею по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре возмещается его стоимость в деньгах. Имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшееся ему в возмещение переданного другой стороне, обращается в доход Российской Федерации. При невозможности передать имущество в доход государства в натуре взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный ему реальный ущерб.

Статья 180. Последствия недействительности части сделки

1. Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

2. Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

ГК РФ о доверенности

Статья 185. Доверенность

1. Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

2. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статья 186. Срок доверенности

1. Срок действия доверенности не может превышать трех лет. Если срок в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.

Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.

Статья 187. Передоверие

1. Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью либо вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность.

Статья 188. Прекращение доверенности

1. Действие доверенности прекращается вследствие:

- 1) истечения срока доверенности;
- 2) отмены доверенности лицом, выдавшим ее;
- 3) отказа лица, которому выдана доверенность;
- 4) прекращения юридического лица, от имени которого выдана доверенность;
- 5) прекращения юридического лица, которому выдана доверенность;

б) смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;

7) смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

2. Лицо, выдавшее доверенность, может во всякое время отменить доверенность или передоверие, а лицо, которому доверенность выдана, – отказаться от нее. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно.

3. С прекращением доверенности теряет силу передоверие.

Статья 189. Последствия прекращения доверенности

1. Лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность.

3. По прекращении доверенности лицо, которому она выдана, или его правопреемники обязаны немедленно вернуть доверенность.

Из Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Статья 16. Представление документов на государственную регистрацию прав

1. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

2. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

4. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими представленными для государственной регистрации прав документами представляется, если иное не установлено федеральным законом, документ об уплате государственной пошлины. При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Статья 19. Основания для приостановления государственной регистрации прав

1. Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав

1. В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;
- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 настоящей статьи, пунктом 5 статьи 25.2, пунктом 2 статьи 25.3 настоящего Федерального закона.

Образцы документов

Доверенность на заключение договора

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

_____ Г.
(указать город) (число, месяц, год)

Я, Ф.И.О. _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

_____ (число, месяц, год)

проживающий: _____
(почтовый индекс и адрес полностью)

доверяю гр. Ф.И.О. _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

_____ (число, месяц, год)

проживающему: _____
(почтовый индекс и адрес полностью)

заключить договор _____
(наименование и предмет договора)

Для чего доверяется вести от моего имени дела во всех организациях, учреждениях и предприятиях, получать все необходимые документы, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением настоящего поручения. Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность действительна по _____
(число, месяц, год)

Подпись _____

Удостоверительная подпись должностного лица _____

Печать

Доверенность на дарение квартиры

ДОВЕРЕННОСТЬ НА ДАРЕНИЕ КВАРТИРЫ

_____ Г.
(указать город) (число, месяц, год)

Я, _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

(число, месяц, год)

проживающий: _____
(почтовый индекс и адрес полностью)

уполномочиваю _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

(число, месяц, год)

проживающего: _____
(почтовый индекс и адрес полностью)

подарить принадлежащую мне квартиру, _____
(Ф.И.О)

находящуюся по адресу: _____
(адрес)

подписать от моего имени договор дарения, зарегистрировать его в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для чего предоставляю ему право собирать справки, удостоверения и другие документы и их дубликаты, подавать различные заявления, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.

_____ Г. Подпись _____
(число, месяц, год)

Общая (генеральная) доверенность на управление и распоряжение имуществом

ОБЩАЯ (ГЕНЕРАЛЬНАЯ) ДОВЕРЕННОСТЬ НА УПРАВЛЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

_____ Г.
(указать город) (число, месяц, год)

Я, _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

_____ (число, месяц, год)

проживающий: _____
(почтовый индекс и адрес полностью)

настоящей доверенностью уполномочиваю гр., _____ (число, месяц, год) рождения,

_____ (фамилия, имя, отчество полностью, дата рождения)

паспорт серия _____ № _____, выданный (кем) _____

_____ (число, месяц, год)

проживающего: _____

управлять и распоряжаться всем принадлежащим мне имуществом, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, предоставляю ему право заключать все разрешенные законом сделки, в том числе с недвижимым имуществом, в частности: продавать, покупать, принимать в дар, обменивать, сдавать в аренду, закладывать и принимать в залог, определяя все условия сделок по его усмотрению; производить расчеты по заключенным сделкам; регистрировать сделки и (или) переход прав по ним в предусмотренных законом случаях в компетентных органах и получать соответствующие свидетельства о регистрации; принимать наследство с правом получения наследственного имущества либо отказываться от наследства; получать, где бы то ни было причитающееся мне имущество, деньги, ценные бумаги и любые документы по всем основаниям от всех юридических и физических лиц; распоряжаться счетами в любых банках с правом открытия и закрытия счетов; внесения и получения любой почтовой, телеграфной и иной корреспонденции, в том числе денежной и посылочной; вести мои дела во всех административных и судебных учреждениях со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу, с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе с правом на подписание исковых заявлений, предъявление их в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, обжалование судебных постановлений, получение исполнительных документов и предъявление их к взысканию, получение присужденного имущества или денег; уполномочиваю его получать справки и иные документы, подавать различные заявления, за меня расписываться и выполнять все прочие действия, связанные с выполнением настоящих поручений. Доверенность выдана сроком на три года без права передоверия полномочий другим лицам.

Подпись _____

Удостоверительная подпись должностного лица _____

Печать _____

Глава 2. Приватизация недвижимости

Собственники недвижимости

Переход к частной собственности в нашем государстве произошел средствами приватизации. Честно говоря, никакого благодеяния со стороны государства в этом решении видеть не стоит. Государство в принятии приватизационных мер видело для себя огромное облегчение – избавиться от ответственности за отрасли, не приносявшие особого дохода. Примером промышленной приватизации является ваучеризация, выгоду от которой получили только «жучки», которые умели отлично вертеться в условиях складывающейся рыночной экономики. Остальной народ от ваучеризации получил только «Хопер-инвест» и «МММ», то есть тоску и потерю ваучеров вкупе с личными сбережениями. Зато начальник моего отца скупил у рабочих за бутылку водки все их ваучеры и стал потом генеральным директором завода.

Квартирный вопрос всегда был для государства изрядной головной болью. Людям обещали, что к 2000 году каждая семья будет жить в отдельной квартире, но чиновники превосходно понимали, что это невозможно. Квартирная очередь была бесконечной. И проще всего было сунуть соломинку в руки самих утопающих – то есть милостиво разрешить жильё приватизировать, то есть переводить в собственность. Очевидно, картина рисовалась радужная – люди толпами повалят приватизировать, неприватизированного жилья не останется, а тогда можно будет честно сказать, что квартирный вопрос – дело житейское, а никак не государственное. Но толпы не повалили. Жилищная приватизация провалилась настолько, что дважды пришлось вводить устрашающие меры – назначать сроки ее завершения, после которых приватизировать будет можно, но по рыночной стоимости. Даже с введением этих мер приватизация не совсем удалась. Те, кто прописан в развалюхах, отнюдь не спешат становиться их собственниками. На самом деле введение окончательного срока приватизации противоречит гарантированному праву каждого гражданина один (!) раз в жизни получить жильё в собственность: либо не нужно было что-то гарантировать, либо уж не нужно гарантии отнимать. Но суть не в этом.

Конечно, очень приятно ощущать себя собственником. Но задумайтесь – собственником чего? Городской квартиры? Дома, в котором люди живут? То есть пресловутых «четырех стен» – и только. Потому что земля к этому дому прилагается только та, что под домом. Собственником земли является город. Придомовая территория – это 1 метр от фундамента! Да и та не всегда входит, так сказать, в комплект дома, а только если дом образовал ТСЖ. Если же часть квартир в доме приватизирована, а часть – нет, и нет кондоминиума, то значит, люди приватизировали стены с воздухом. Они – собственники собственных иллюзий о собственности.

В то же время наша полурыночная дикая экономика привела к тому, что практически исчез из обихода нормальный в целом процесс обмена жилой площади, который, пусть не слишком правильно, но тек себе на протяжении семидесяти лет: одна квартира менялась на другую без особых хлопот. Отнять у вас квартиру, которую вы обменяли, никто не мог (она же не собственность!), выставить вас на улицу из квартиры тоже никто не мог (по Конституции вам гарантировалось право на кров). Теперь в основном мена квартир происходит через их продажу, поскольку механизм мены приватизированной жилплощади на неприватизированную с последующей приватизацией не проработан, то есть он существует, но не исполь-

зуются. Мешают установки процесса приватизации: только один раз бесплатно. Агентств по недвижимости развелось как грибов, а прежде переполненные бюро горжилобмена пустуют.

Операции с недвижимостью превратились в доходный бизнес. Но у тех, кто жаждет просто переехать из неприватизированной квартиры в Веселом поселке в приватизированную квартиру на Комендантском аэродроме, если только одна возможность: сначала приватизировать свое жилье (хотя в гробу они эту приватизацию видали!), а потом уже меняться... то есть совершать сделку купли-продажи с последующей меной или просто сделку купли-продажи: сперва – продажи, а затем – купли. А если купля не получится... угу, жить у родственников и друзей или снимать комнату... Такие вот мы с вами собственники.

Плюсы и минусы приватизации

К плюсам приватизации можно смело отнести переход жилья в собственность. Но не спешите с выставлением этого плюса. Он скрывает массу отвратительнейших минусов. И о некоторых минусах люди не подозревают. Прозрение наступает одновременно и приводит к инфаркту и прочим осложнениям хронических недугов. ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ» гласит, что если в квартире прописано несколько человек, каждый из них получает свою долю частной собственности. То есть если в квартире живет семья из семи человек на двадцати квадратных метрах, каждый получает седьмую часть от этих двадцати метров – около трех на человека. А если в той же квартире живет один человек – он ни с кем не должен делиться и получает все.

Приватизированная площадь может так и остаться в долях, когда каждый оплачивает расходы только по обслуживанию своей доли, а может стать общей долевой собственностью, когда при расчетах доли не выделяются. Большинство людей так и делают – объединяют доли и живут себе. Однако... пока живут.

Когда-то я для питерской газеты делала материал о проблемах наследования (тогда еще не было принято нового законодательства), и член коллегии адвокатов И. Земскова рассказала мне занимательную историю о приватизации.

В период активной приватизации квартир стали передавать эти квартиры в общую совместную собственность без определения доли. Люди считали, что теперь площадь у них общая, значит, и собственность общая, и в случае смерти одного право на всю квартиру перейдет к оставшимся в живых пользователям квартиры. Но не все так просто. Если семья получает в общую совместную собственность квартиру, то после смерти кого-то из членов этой семьи могут найтись наследники и не в кругу семьи. Как же тогда будет с этой долей? У кого ее выкупать? И в первое время, когда только пошли еще приватизационные процессы, возникали странные ситуации. Допустим, жила племянница со своей теткой, они съехались, проживали в одной квартире, приватизировали ее в общую собственность. Тетушка умирает, завещания не оставляет. И получается-то, что после тетушки наследником является государство... То есть тот человек, который остался проживать в этой квартире, чтобы ее сохранить, должен у государства выкупить тетушкину долю. А денег-то нет! Вот тогда-то и начались откаты назад, стали признавать незаконной приватизацию, совершенную под влиянием заблуждения без учета влияния всех последствий...

Объясню: разговор происходил в 1999 году, по существующим законам среди наследников по закону не признавались племянники. Но если исключить племянников (которые нынешним законодательством признаются), то ситуация может повториться в другом раскладе. У нашей умершей тетушки может иметься где-нибудь в деревне Плюхино или даже в далеком городе Биробиджане выживший из ума алкоголический сынок Степка, который явится в привлекательную приватизированную квартирку за своей долей для последующего пропоя, а бедняжка-племянница будет себе жить уже не в отдельной, а в совершенно коммунальной квартирке. Приватизация совсем не гарантирует вам отдельного жилища, она гарантирует только долю в общей квартирной собственности. Вот почему, когда я спросила Земскову, что должны были делать разумные обитатели «нехорошей» квартиры, она сказала просто: им не надо было приватизировать жилье. Они проживали одной семьей, у них было общее пользование жилплощадью, и эта квартира по договору найма просто перешла бы к тому, кто пережил другого, а уже тогда человек мог бы полностью приватизировать ее на себя. Могла возникнуть и худшая ситуация: если бы тетушка приватизировала эту квартиру

на себя, то племянница вообще не получила бы права собственности на эту квартиру... В 1999 году это право собственности на квартиру перешло бы к государству в лице районной администрации, а в 2010 году в нашей квартирке появился бы все тот же алкоголик Степка, который по праву первой очереди получил бы право уже на большую часть нашей квартиры... и потребовал бы с нашей племянницы денег за право жить там, где она прожила всю свою жизнь.

А может сложиться история и вовсе чудовищная. Вот характерный пример.

Приватизированная квартира с равными долями, которые принадлежат супругам, находящимся в разводе, и ребенку. Бывший муж – алкоголик. Его какие-то заинтересованные лица вынудили подписать дарственную на свою одну треть приватизированного жилья. Семья ничего об этом и не знает. А муж тем временем пропадает. Жена его не особенно пытается разыскать, у них очень сложные отношения, она от пьяницы устала. Сначала она интересуется, где он может быть, у родных, потом успокаивается. Он и раньше уходил, иногда не жил в доме по году или два.

Так проходит около года, но в один прекрасный момент в квартире раздается звонок. На пороге стоят люди, которые предъявляют ордер на вселение. Им была перепродана доля приватизированной собственности. И они заплатили за эту долю деньги, о чем имеется договор. Естественно, у женщины шок. И тут единственная возможность – разыскать лицо, на которое оформлена сделка, признать эту сделку недействительной, подать на пропавшего человека в розыск (ведь никому неизвестно, жив ли он, не была ли дарственная составлена под давлением, не был ли человек из-за этой доли в квартире попросту убит). А пока идет этот розыск, приобретатели доли квартиры будут пробовать в нее попасть и вселиться, а семья в их замечательно приватизированной квартире будет жить в страхе, что их либо заставят выкупать долю мужа-алкоголика, либо вселят на его жилплощадь другого алкаша, чтобы заставить несчастных совершить обмен. Чудесные перспективы!

Некоторые минусы приватизации связаны с огромным желанием государства спихнуть на плечи собственников все, что касается содержания и ремонта жилья. Сюда относятся расходы на капитальный ремонт, а если старый дом не выдержал и все же рухнул (или сгорел дотла) – на снос (не шучу!) остатков строения и возведение на его месте нового дома. Представляете, сколько это приватизированное счастье будет стоить денег, крови и нервов? Учитывая, в каком состоянии собственники получили старый жилой фонд, можно только тяжело вздохнуть. Многим домам вообще-то время пришло рухнуть. А те, для которых этот срок еще не наступил, будут доведены до кондиции «заботой» коммунальных служб.

Со времени окончания бесплатной приватизации собственников жилья ожидает еще одно симпатичное нововведение: налог на недвижимость, который сегодня составляет относительно небольшую сумму, само собой, достигнет рыночной величины. Можно не сомневаться, что некоторые граждане поспешат деприватизировать свое семейное гнездышко. Но почему ж тогда сегодня они стремятся его приватизировать, зная, какие приятные неожиданности предстоят в будущем? Да все потому же: надеются передать свое жилье в наследство или совершить с ним сделку купли-продажи.

Пакет документов для приватизации

Если вам необходимо приватизировать свою квартиру, имейте в виду: это процесс длительный, трудоемкий и противный. Давно не стояли в очередях? Значит, готовьтесь. Стоять придется. Очередей предстоит множество, потому что и документов нужно собрать немало.

Итак, **первый этап приватизации – сбор документов.**

1. Самые леГК РФо добываемые документы – это **документы, удостоверяющие личность** всех занимающих приватизируемое жилое помещение, то есть паспорта и свидетельства о рождении для детей до 14 лет. Документы должны быть оформлены правильно: фотографии в паспортах должны соответствовать возрасту (в новом паспорте 14 / 20 / 45 лет), а если фотография просрочена, придется заплатить штраф (от полутора до двух с половиной тысяч рублей). В некоторых случаях (потеря паспорта, изменение фамилии) требуется еще и справка в том паспортном столе, где была проведена замена, о том, что замена была произведена, а также обо всех заменах, если у вас это хроническая беда.

2. Следующая морока – **технический паспорт на жилое помещение**, в котором указана точная характеристика приватизируемого жилья, который выдается БТИ (или ПИБ – проектно-инвентаризационным бюро). Получить его не так просто: сначала вам нужно подать заявку на вызов инспектора для осмотра вашего жилого помещения; инспектор проведет замеры и документально удостоверит отсутствие (или наличие) перепланировки квартиры (комнаты). Если перепланировка была, то прежде чем возрадоваться приватизации, придется доказать, что она улучшила состояние жилищного фонда, или же... снести все преобразования, вернув жилью первоначальный вид.

3. Третья справка получается в паспортном столе государственного (муниципального) жилищного ремонтно-эксплуатационного предприятия – это простая **справка о регистрации по месту жительства (форма № 9)**; но не надейтесь ее получить, если у вас есть задолженность за оплату коммунальных услуг, пока не заплатите – ничего не получите, а сама справка действительна только в течение 30 дней с момента выдачи.

4. Там же и на тех же условиях (отсутствие долгов по квартплате) получают **характеристику занимаемого жилого помещения (форма № 7)**, которая действительна тоже в течение 30 дней с момента выдачи. Не забудьте, что форма № 7 и форма № 9 должны иметь подписи всех уполномоченных должностных лиц и печать паспортной службы.

С октября 2010 года формы № 7 и 9 гражданам можно будет получать самостоятельно, а также должностные лица будут заказывать их через общую электронную базу.

5. В жилищных ремонтно-эксплуатационных предприятиях вы должны взять **копию ордера на жилое помещение.**

6. Тем, кто приватизирует жилплощадь в коммунальной квартире, необходима **копия финансового лицевого счета.**

Но это иногда далеко не конец. Наш отечественный чиновник любит бумажки. У вас могут потребовать:

– *копию договора найма на жилое помещение*, подтверждающую право проживания нанимателя и членов его семьи в данной квартире;

– *копию паспорта*, точнее, страниц, где отмечается регистрация, если после 1 января 1992 г. у вас имелся перерыв в постоянной регистрации, и/или иное документальное подтверждение отсутствия регистрации за данный период с письменным пояснением причин (последнее особенно умиляет!);

– московские бюрократы желают в случае перемены места жительства в период с сентября 1991 г. по настоящее время получить *выписки из домовых книг* со всех мест проживания (радушная перспектива, не правда ли?);

– приехавшим из другого региона или же прежде проживавшим в области может потребоваться *справка из этого региона о том, что право бесплатной приватизации не было использовано* (ее получают в БТИ и/или органе юстиции);

– если кто-то из проживающих в квартире имел иностранное гражданство, с вас требуют *справку из ОВИРа* о принятии гражданства РФ;

– от временно отсутствующих (выписанных) граждан необходим *документ о причинах временного отсутствия* (это бывает очень приятно и занимательно, особенно когда временно отсутствующий растворился в неизвестном вам направлении и без объяснения причин), причем временно отсутствующий должен снабдить вас своими документами, а если он отказывается от участия в приватизации квартиры, внятно заявить о своем решении лично или посредством нотариально удостоверенного заявления о согласии на приватизацию и о своем отказе в ней участвовать; если разысканный вами временно отсутствующий согласен на приватизацию, он должен дать поручение своему доверенному лицу и представить нотариально удостоверенную доверенность для доверенных лиц с обязательным указанием на право получить в собственность доверителя бесплатно в порядке приватизации жилое помещение по указанному адресу. По закону к материалам приватизационного дела должен быть приложен либо подлинник такой доверенности, либо нотариально удостоверенная копия;

– если на приватизируемой площади прописаны несовершеннолетние дети, обязательно потребуются *разрешение органов опеки и попечительства*, а если жилое помещение приватизируется в собственность несовершеннолетних, в договоре передачи должны быть указаны номер и дата выдачи разрешения органов опеки либо подтвержден факт совместного проживания с ними родителей (усыновителей, опекунов, попечителей);

– но хуже всего тем, кто в период с 1 января 1992 г. хорошо постраниковал по русской земле и сменил множество городов и сел: им придется предоставить *справки о регистрации по месту жительства (форма № 9) из всех мест проживания после этой даты*; и хотя цель в целом гуманная – поставить преграду мошенникам, приватизирующим и продающим квартирку по всей стране, вам от этого не легче...

Но сбор документов – это только начало непростого процесса. Вам предстоит еще немало побегать.

Этап второй – бюро или агентство по приватизации, где вам потребуется написать заявление на приватизацию жилого помещения; это заявление подписывается всеми проживающими в квартире лицами старше 14 лет (вспомните о временно отсутствующих и неизвестно где присутствующих) либо их доверенными лицами; может потребоваться указать, кто согласен на приватизацию, а кто от нее отказался и дал вам согласие на такой отказ в письменной форме (документ прилагается); но самое приятное в этом посещении агентства – туда должны прийти все лично, в полном составе, неходячих и временно отсутствующих представляет доверенное лицо, и все должны поставить под заявлением свою подпись. Пытка завершается занесением вашего заявления в Книгу учета заявлений граждан на приватизацию жилых помещений, взамен на руки выдается документ, подтверждающий подачу заявления и необходимых документов, с указанием даты, на которую назначено подписание договора на приватизацию жилья.

Этап третий – снова бюро по приватизации, куда вы опять являетесь в полном составе и с паспортами, теперь уже подписывать договор и получать комплекс положенных вам документов.

Но и это еще не конец. Подписанный договор после подписи его уполномоченным лицом государственного органа местного самоуправления отправляется в Федеральную регистрационную службу для **регистрации права собственности на жилое помещение**. После регистрации выписывается **свидетельство о праве собственности на приватизиро-**

ванную квартиру (комнату); бесплатно вы его не получите, готовьтесь уплатить за свидетельство государственную пошлину.

Вот теперь – все. Вы стали собственником. Чего изволите?

Законодательные акты и федеральные законы

ГК РФ о приватизации

Статья 217. Приватизация государственного и муниципального имущества

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Выдержки из закона Российской Федерации

«О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

(с изменениями на 11 июня 2008 года)

Статья 1. Приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (статья в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4199-1; дополнена с 31 мая 2001 года Федеральным законом от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ; в редакции, введенной в действие с 23 мая 2002 года Федеральным законом от 20 мая 2002 года № 55-ФЗ).

Статья 2. Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних .

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по

инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

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.