

Вадим ШАБАЛИН

# САМ СЕБЕ РИЭЛТОР

**Часть 2**

Под редакцией  
Сергея Прокофьева

Юридическая  
и судебная практика  
по недвижимости



ВИДЕОКНИГА.TV

Сам себе риэлтор

Вадим Шабалин

**Сам себе риэлтор. Юридическая  
и судебная практика**

Издательство "Филинь"

2016

УДК 339.187.64+347.451.41  
ББК 65.225.2+67.404.212.47

## **Шабалин В. Г.**

Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика /  
В. Г. Шабалин — Издательство "Филинь", 2016 — (Сам  
себе риэлтор)

ISBN 978-5-9216-0096-6

Книга адресована тем гражданам, кто решил самостоятельно совершить сделки с недвижимостью (купить, продать квартиру, комнату или дом; выехать из коммуналки, приобрести жилплощадь в новостройке), однако не имеет необходимых для этого правовых знаний и практических навыков, в первую очередь по оформлению сделки. Автор, один из ведущих юристов-практиков в сфере недвижимости, рассматривает вопросы из своей авторской почты и дает подробные ответы на них. Книга написана доступным языком и предназначена для широкого круга читателей. Настоящее издание является второй частью новой серии «Сам себе риэлтор» и логическим продолжением книг серии «Сделки с недвижимостью», вышедших в 1997–2016 гг. Компакт-диск прилагается только к печатному изданию.

УДК 339.187.64+347.451.41  
ББК 65.225.2+67.404.212.47

ISBN 978-5-9216-0096-6

© Шабалин В. Г., 2016  
© Издательство "Филинь", 2016

# Содержание

От редактора	6
Введение	7
Часть II	9
Глава 2.1. Жилищное законодательство	9
Глава 2.2. Приватизация – расприватизация	17
Глава 2.3. Собственность на жилище	24
Глава 2.4. Отчуждение недвижимости	31
Глава 2.5. Купля-продажа	34
Конец ознакомительного фрагмента.	35

# Вадим Шабалин

## Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика. Часть 2

Агентство СІР РГБ



Под редакцией С. В. Прокофьева

Сведения об авторе и редакторе:

Шабалин В. Г. – кандидат юридических наук, практикующий юрист на рынке недвижимости, руководитель авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью». [www.zsrd.ru](http://www.zsrd.ru), тел. (495) 506-20-90

Прокофьев С. В. – вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, автор проекта «103 вебинара риэлтору». [crt-vostok.ru](http://crt-vostok.ru)

## От редактора

У Вас в руках вторая часть книги «Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика». Ее название привлекло вас, заинтересовало. Вы полны желания, наконец решить свой квартирный вопрос.

### **Кому полезна книга**

Книга поможет лично Вам улучшить жилищные условия без переплаты и получить наилучший для Вашего бюджета вариант.

### **О книге**

Рынок недвижимости стремительно изменяется, одни вопросы утрачивают актуальность, им на смену приходят новые ситуации, неразрешимые без рекомендации эксперта. Серия из четырех «карманных» книг и электронный комплект к ним основаны на бестселлере Вадима ШАБАЛИНА «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке», выдержавшем 18 изданий с 1997 по 2014 гг.

### **Об авторе**

Вадим Геннадьевич ШАБАЛИН – практикующий юрист, к.ю.н., лидер авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью», популярный бизнес-тренер для профессиональных риэлторов в ЦРТ ВОСТОК. В профессии уже почти 25 лет.

### **Купите книгу сейчас!**

Эта книга стоит как чашка кофе, а сэкономит Вам больше месячной зарплаты и предохранит от непоправимых ошибок.

### **Вы узнаете**

- ЧТО нужно сделать (и чего делать НЕЛЬЗЯ) при проведении своей сделки с недвижимостью;
- Почему юристы и адвокаты так много просят за свои услуги;
- Начнете понимать, когда лучше действовать самостоятельно, а на какие работы лучше пригласить специалиста и как грамотно контролировать его действия.

*С уважением,*

*Сергей ПРОКОФЬЕВ*

*автор проекта «103 вебинара риэлтору»*



## Введение

Согласно вездесущей статистике, каждая московская квартира меняет своих хозяев раз в 9—10 лет. Если Вы, глубокоуважаемый читатель, достигли совершеннолетия (не говоря уже о более почтенном возрасте), то наверняка Вам приходилось переезжать с одного места жительства на другое. Вспомните, что пришлось при этом пережить!

Недаром в народе говорят, что два переезда равносильны одному пожару, особенно в наше беспокойное время, когда прибыльный рынок недвижимости притягивает к себе, как магнит, множество мошенников. Как показывает практика, проблемы с криминальными элементами при решении жилищных вопросов возникают у граждан, не владеющих информацией о том, каковы «правила игры» на рынке недвижимости, что и в какой последовательности необходимо делать по своему варианту (и что делать категорически нельзя), а также слабо разбирающихся в том, куда и к кому обратиться за помощью.

### **РЕЧЬ В КНИГЕ ПОЙДЕТ О ТОМ, КАК:**

- разобраться в хитросплетениях гражданского и жилищного законодательства;
- правильно приватизировать свою муниципальную квартиру;
- грамотно выбрать схему и вариант ее отчуждения;
- найти подходящего партнера и подписать с ним договор;
- приобретателю проверить выбранный вариант на юридическую и криминальную чистоту;
- безусловно оформить сделку, минимизировав при этом риски;
- контролировать действия специалистов (юриста, риэлтора);
- построить свои взаимоотношения с нотариусами, адвокатами, чиновниками и представителями правоохранительных органов.

### **И САМОЕ ГЛАВНОЕ – ОСТАТЬСЯ С КВАРТИРОЙ ИЛИ ПРИ ДЕНЬГАХ!**

Обязательно смотрите главы, посвященные действиям Ваших оппонентов (например, если Вы, уважаемый читатель, – продавец, тщательно изучите рекомендации для покупателей, ведь Вам необходимо знать их основные психологические приемы).

Еще одно замечание: в тексте книги, приведенных таблицах и расчетах иногда указываются рыночные цены разных объектов недвижимости. Естественно, эти данные берутся на момент сдачи издания в печать (начало 2016 г.). В дальнейшем ценовая ситуация будет другая, так что следите за ее изменениями!

В таблицах и приложениях приведено большое количество фактического материала, используемого при совершении сделок с недвижимостью. Надеемся, что эти данные помогут Вам сэкономить силы, время и деньги.

Настоящая книга является второй в новой массовой серии «Сам себе риэлтор», которая создана автором на основе бестселлера «Сделки с недвижимостью в вопросах и ответах», издававшегося в 1997–2014 гг. В тексте имеются ссылки на главы не только первой (например, 1.11), но и третьей и четвертой частей (3.8, 4.16 и т. д.), которые сейчас готовятся к печати и выйдут позже. Ждем от Вас, уважаемые читатели, новых интересных вопросов (не только юридических) и практических ситуаций, с которыми пришлось столкнуться! Всю информацию направляйте на портал [videokniga.tv](http://videokniga.tv) (раздел «Задать вопрос») или в соцсети автору.

Итак, глубокоуважаемый читатель, в добрый путь!

**Хотите стать  
УСПЕШНЫМ РИЭЛТОРОМ?**

А также  
**оценщиком, юристом,  
девелопером,  
специалистом по рекламе?**

(495) 507-68-86  (495) 585-83-80

**[www.zsrd.ru](http://www.zsrd.ru)**

**ОБУЧЕНИЕ  
И ТРУДОУСТРОЙСТВО  
в лучшие агентства  
недвижимости  
Москвы и Подмосковья**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ БРОКЕРА  
ВОЗМОЖНА СДАЧА ЭКЗАМЕНОВ ЭКСТЕРНОМ

## Часть II

# Юридическая и судебная практика

### Глава 2.1. Жилищное законодательство



Что входит в так называемый «пакет жилищных законов», принятие которого, по уверениям Правительства, приведет к формированию рынка доступного жилья?

В период 2004–2015 гг. были приняты и вступили в законную силу более 30 нормативных актов, регулирующих правоотношения в жилищной и жилищно-коммунальной сфере (так называемый «Жилищный пакет»).

Большинство законов из вышеупомянутого «пакета» весьма противоречивы. С одной стороны, они содержат ряд положений, делающих покупку жилья для граждан более доступной, а также дают больше гарантий добросовестным приобретателям недвижимости. С другой стороны, содержат ряд непопулярных мер и положений, направленных в первую очередь против малоимущих и социально незащищенных граждан, что, безусловно, является продолжением правительственной политики «минимизации льгот» в жилищной и жилищно-коммунальной сфере. В настоящий момент (начало 2016 г. – *прим. ред.*) на рассмотрении в Государственной Думе находятся очередные существенные изменения и дополнения к законам из «Жилищного пакета», которые вызваны практикой их применения. Скорее всего, указанные изменения будут приняты весной 2016 г. Краткие сведения об основных законах в области недвижимости приведены в таблице 2.1.



Для чего нужно введение поправок в Гражданский кодекс РФ? Какие из них непосредственно затрагивают сферу недвижимости и строительства?

Реформа гражданского законодательства РФ и соответствующей правоприменительной практики назрела уже давно: ведь ГК РФ, особенно часть первая (1995) и часть вторая (1996) действуют уже почти 20 лет и отдельные их положения не только утратили актуальность, но и попросту устарели. Поэтому в 2010-14 гг. под руководством Комитета по законодательству Госдумы была проведена большая работа (изменения были предложены в 830 статьях ГК), которые стали, хотя и медленно, внедряться на практике. Давайте подробнее остановимся на тех из них, которые касаются вопросов недвижимости и строительства.

Таблица 2.1

КОДИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Разделы	ФЗ Действующие (* — изменяемые)	Отменяемые	Вводимые (* — уже приняты)
1. Общегражданские	* Гражданский кодекс РФ Гражданско-процессуальный кодекс РФ * О защите прав потребителей (2300-1 07.02.92) О праве на свободу передвижения (5242-1 25.06.93) Семейный кодекс РФ Кодекс об административных правонарушениях		* Лесной кодекс РФ. * Изменения в ГК РФ.
2. Жилые и жилищно-коммунальные	* Жилищный кодекс РФ * Об участии в долевом строительстве (214-ФЗ 30.12.04)	Жилищный кодекс РФ (СР). О федеральной жилищной политике (4218-1 24.12.92). О приватизации жилого фонда в РФ (1541-1 07.09.91). О товариществах собственников жилья (72-ФЗ 15.05.96)	* Изменения в ЖК РФ. * О капремонтах (271-ФЗ 25.12.12). * Об основах регулирования тарифов ЖКХ (210-ФЗ 30.12.04). * О деприватизации
3. Земельные	* Земельный кодекс РФ * О земельном сервитуте (101-ФЗ 24.06.02) * О МКВ (74-ФЗ 11.06.03) * О ЛПХ (112-ФЗ 07.07.03) * О садоводческих, огородных и дачных кооперативах граждан (66-ФЗ 15.04.98) * О переводе земель (172-ФЗ 21.12.04)	О плате за землю (1730-1 11.10.91) О государственном земельном кадастре (28-ФЗ 02.01.00)	* Об упрощенном порядке оформления (дачной записки) (93-ФЗ 30.06.06) * О государственном кадастре недвижимости (221-ФЗ 24.07.07). * Изменения в ЗК РФ (171-ФЗ 23.06.14)

Разделы	ФЗ Действующие (* — изменяемые)	Отменяемые	Вводимые (* — уже приняты)
4. Финансы и налоги	* Налоговый кодекс РФ * Бюджетный кодекс РФ * Об ипотеке (102-ФЗ 16.07.98) * Об инвестиционной деятельности в РФ (39-ФЗ 25.02.99) * Об ипотечных ценных бумагах (152-ФЗ 11.11.03) * О банкротстве (127-ФЗ 26.10.02) * Об организации страхового дела (4015-1 27.11.92)	О налогах на наследование и дарение (2020-1 12.12.91) О госпошлине (2005-1 09.12.91) О КТИФ (117-ФЗ 07.08.01) О налоге на имущество физических лиц (2003-1 09.12.91)	* О строительных-сберегательных кассах * О кредитных историях (218-ФЗ 30.12.04) * О жилищно-накопительных кооперативах (215-ФЗ 30.12.04) * О налоге на дарение и отмене налога на наследование (78-ФЗ 01.07.03) * О кредитных кооперативах (194-ФЗ 18.07.09) * О налоге на имущество (ИИ) (234-ФЗ 04.10.14) * О налоговых вычетах (382-ФЗ 29.11.14) * О банкротстве физлиц
5. Льготы	О связи (126-ФЗ 07.07.03) О статусе военнослужащих (76-ФЗ 27.05.98) О беженцах (95-ФЗ 28.06.07) О вынужденных переселенцах (202-ФЗ 20.12.95) О защите инвалидов (181-ФЗ 24.11.95) О ветеранах (5-ФЗ 12.01.95) О черныбылцах (1244-1 15.05.91)		* О монетизация льгот (122-ФЗ 22.08.04) * Об овеке и поощительстве (48-ФЗ 24.04.08) * О содействии развитию жилищного строительства (161-ФЗ 24.07.08)
6. Прочие	О регистрации недвижимости (122-ФЗ 21.07.97) * Об оценочной деятельности (135-ФЗ 29.07.98) * О лицензировании (80-ФЗ 02.07.05) * Основы законодательства о нотариате (4462-1 11.02.93)		* О риэлторской деятельности * Градостроительный кодекс РФ (новая редакция) * О перерегистрации ООО (312-ФЗ 30.12.08) * О нотариате (457-ФЗ 29.12.14, 391-ФЗ 29.12.15)

### Примечания:

1. Названия законов приведены с сокращениями. Полные названия можно посмотреть по номеру.
2. Таблица составлена по состоянию на 01.02.2016 г.

## 1. Отмена госрегистрации сделок.

С 01.03.2013 г. отменена система «двойной» госрегистрации (подробнее см. главу 1.11) недвижимого имущества, перечисленного в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, т. е. купли-продажи, дарения, мены, ренты, пожизненного содержания с иждивением, а именно: регистрации будет подлежать только переход права, а не сделка как таковая. При этом соответствующий договор, подписанный сторонами, будет считаться заключенным с момента подписания, а не госрегистрации, как это было ранее.

Однако, в ряде федеральных законов по-прежнему остаются нормы, обязывающие осуществлять госрегистрацию отдельных видов договоров и акцессорных сделок по ним, а именно:

- договора долевого участия в строительстве (см. главу 3.12 третьей части книги);
- договора ипотеки (см. главу 3.21);
- договоров аренды и найма (с 22.07.2014 г.) на срок более 1 года;
- договора безвозмездного срочного пользования земельным участком на срок более 1 года;
- договора доверительного управления.

В указанных случаях договор считается заключенным и вступает в силу с момента его госрегистрации, как это было и ранее.

## 2. Необязательность нотариального оформления всех сделок.

В новой статье 8.1 ГК РФ сохранилась ранее действующая норма ст. 163 ГК РФ: нотариальное удостоверение сделок, влекущее возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество: требуется лишь в случаях, предусмотренных законом (подробнее об этом см. главу 1.10) или соглашением сторон, т. е. для большинства сделок, сохранена простая письменная форма – ППФ.

### **3. Принцип публичной достоверности реестра.**

В статье 8.1 ГК РФ закреплен принцип публичной достоверности госреестра (в случае недвижимого имущества это ЕГРП и ГКН, см. главу 1.11), согласно которому любое добросовестное лицо может полагаться на истинность записи, сделанной в соответствующем реестре. Недобросовестное же лицо (которому известно или должно быть известно о недостоверности указанной записи), судебную защиту на основании записи в реестре получить не может.

### **4. Отметки о возражении по поводу записи в ЕГРП или ГКН.**

В соответствии с абзацем 3 пункта 7 статьи 8.1 ГК РФ лицо, считающее, что его право на недвижимое имущество нарушено, может внести в госреестр отметки о возражении в отношении соответствующего права. Эта новелла в какой-то степени узаконивает т. н. «информационную блокировку», которая использовалась до марта 2013 г. органами госрегистрации, однако срок действия возражения теперь будет составлять 3 месяца, в течение которых правопритязатель обязан подать иск об оспаривании соответствующего права в суд. При наличии такого возражения приобретатель этого имущества уже не может считаться добросовестным (подробнее об этом в главе 2.16).

### **5. Крестьянское (фермерское) хозяйство.**

В соответствии с новой статьей 86.1 ГК РФ установлена возможность государственной регистрации крестьянского фермерского хозяйства (КФХ) в качестве юридического лица. При этом гражданин может быть членом только одного КФХ, зарегистрированного в качестве юрлица.

Также, согласно п.п. 1 и 2 ст. 4 Закона о фермерском хозяйстве<sup>1</sup>, в случае создания КФХ несколькими гражданами, между ними заключается соглашение о создании фермерского хозяйства, а в случае создания фермерского хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется.

Закон также допускает данную форму крестьянского (фермерского) хозяйства, но не указывает на необходимость родственной или свойственной связи между его членами (п. 4 ст. 23 ГК РФ в редакции нового закона).

Также закон предусматривает, что главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Также в закон о КФХ введена новелла, что при обращении взыскания кредиторов хозяйства на земельный участок, находящийся в собственности КФХ, таковой подлежит продаже с публичных торгов в пользу лица, которое, в соответствии с законом, обязано продолжать использование участка по его целевому назначению. Члены КФХ при этом несут по обязательствам такого третьего лица субсидиарную ответственность (подробнее об этом см. главу 2.18).

### **6. Решения собраний.**

Согласно новой редакции статьи 2 ГК РФ, корпоративные отношения также становятся предметом гражданского права. Глава 9–1 ГК ввела новое основание возникновения прав и обязанностей – решения собраний в случаях, предусмотренных законом. Также в эту главу введены положения, признающие подобные решения недействительными (оспоримыми и ничтожными).

---

<sup>1</sup> Федеральный закон № 74-ФЗ от 11.06.2003 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 23.06.2014 г.).

### **7. Сделки и их недействительность.**

В новой редакции ГК серьезной доработке подвергся раздел 9 «Сделки», особенно подраздел 2 «Недействительность сделок». Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 2.16 нашей книги.

### **8. Представительство и доверенности.**

Существенной переработке подвергся раздел 10 «Представительство. Доверенность». С введением этих изменений срок доверенности не ограничивается, как это было ранее, тремя годами (за исключением случаев, указанных в законе). Также изменился порядок передоверия и прекращения доверенности, возникло понятие безотзывной доверенности. Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 2.12 нашей книги.

### **9. Прекращение права собственности.**

Существенные изменения внесены в главу 15 ГК «Прекращение права собственности», в первую очередь в части изъятия земельных участков под государственные и муниципальные нужды, а также отчуждения объектов незавершенного строительства, которые далее не возводятся.

### **10. Залог, в том числе и недвижимого имущества.**

Соответствующий раздел ГК (статьи 334–358) фактически введен заново. Однако в отношении недвижимого имущества он действует только в части, не противоречащей закону 102-ФЗ об ипотеке<sup>2</sup>.

### **11. Существенные изменения в обязательственном праве.**

С 01.06.2015 года начали действовать поправки в раздел III части 1 ГК РФ об исполнении обязательств, их обеспечении, перемене лиц в обязательстве и их прекращении. По общему правилу новые положения применяются к правоотношениям, которые возникли после указанной даты.

### **12. Изменения в договорном праве.**

Также серьезные изменения внесены в главы 27–29 ГК РФ, посвященные заключению, изменению и расторжению договоров. В частности, появились также понятия, как рыночный, опционный, абонентский договоры; изменились положения о предварительном договоре. Также существенно изменены договорные отношения между предпринимателями. Более подробно обо всем этом у нас пойдет речь в главе 2.18 нашей книги.



Какие изменения вносятся в Земельный кодекс? Есть ли уже практика их применения?

Действительно, во второй половине 2014 г. было принято несколько законов, которыми внесены существенные изменения в Земельный кодекс. Изменения касаются в первую очередь пересмотра отношений между государством и гражданами, а также юридическими лицами в части предоставления и изъятия участков.

Самые масштабные изменения внесены законом 171-ФЗ<sup>3</sup> и вступили в силу с 01.03.2015 г. Таких изменений, с точки зрения их содержания, Земельному кодексу доньше было не известно. По своему масштабу и характеру их можно сравнить разве что с реформой гражданского законодательства, стартовавшей в конце 2013 года.

За время действия Земельного кодекса у предпринимателей и граждан выработалось устойчивое мнение, что земля достается только избранным и за взятки, а потому нет смысла обращаться в государственные и муниципальные органы за предоставлением земельных участков. В отдельных регионах, например в Подмосковье, на практике так и есть. Правда, сегодня трудно сказать, как улучшится правовое регулирование в сфере землепользования

<sup>2</sup> Федеральный закон № 102-ФЗ от 21.07.1997 г. «Об ипотеке (залоге) недвижимого имущества» (в ред. от 06.04.2015 г.).

<sup>3</sup> Федеральный закон № 171-ФЗ от 23.06.2014 г. «О внесении изменений в ЗК РФ...»

в результате этой реформы. Но то, что все принятые изменения в Земельный кодекс направлены на защиту прав граждан – это факт.

Итак, что нового нас ожидает в 2015–2016 гг.? По порядку о самом важном:

### **1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

Законодательно закреплено универсальное правило предоставления государственных и муниципальных земель на торгах, в форме аукциона. Отныне по общему правилу все земельные участки будут предоставляться только так. Сама процедура торгов будет детальным образом прописана в подзаконных актах.

Отказать в предоставлении земельного участка теперь намного сложнее. Основания для отказа прямо указаны в ЗК и носят исчерпывающий характер.

Без торгов земля может быть предоставлена только в прямо оговоренных ЗК случаях. Например, такие исключения будут касаться предоставления земли под размещение социально важных объектов или предоставление земли льготным категориям населения (в частности, семьям, имеющих 3-х и более детей) и т. д.

Для целей строительства многоквартирных домов земельный участок из государственной или муниципальной собственности теперь может быть предоставлен только на праве среднесрочной аренды. Правда, если право собственности застройщиком на участок было оформлено ранее, то оно сохраняется.

### **2. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.**

Институт обмена земельными участками между государством и частным собственником является новеллой для российских земельных отношений. Предусмотрено два случая, когда возможен такой обмен:

- в случае изъятия земельного участка для государственных нужд;
- если земельный участок, находящийся в частной собственности, предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение такого объекта необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объ-

екты.

Насколько такой институт обмена будет эффективен, сказать трудно, ведь строго формально ЗК РФ позволяет государству предложить обменять частному собственнику ликвидный участок в населенном пункте на государственные земли сельхозназначения, ведь уравновесить цену можно путем увеличения размера предоставляемых взамен сельхозугодий. Это банальный пример того, как цена земельных участков будет одинаковая, но ценность их от этого не изменится и никогда такие участки не будут равноценными. Возможен и обратный сценарий, когда, допустим, в целях прокладки газопровода у частного собственника изымают сельхозугодия, а в обмен предлагают более ликвидный участок в черте населенного пункта.

Вышесказанное не демонстрирует беспомощность частных собственников, ведь у них всегда есть альтернативное право продать свой земельный участок по рыночной стоимости (если быть точнее – требовать компенсации) при изъятии для государственных нужд. При этом такой «обмен землями» позволяет задуматься о возможных согласованных схемах между отдельными чиновниками и частными собственниками.

### **3. Перераспределение земель между участниками земельных отношений.**

В результате развития застройки территорий необходимость в урегулировании процедуры перераспределении земель и (или) земельных участков принадлежащих разным собственникам (собственникам разных «уровней»: публичному и частному) появилась

довольно давно. Если между публичными собственниками перераспределение каким-то образом еще могло происходить, пусть и по другим правилам, чем это будет теперь (речь идет о возможной безвозмездной передаче земель между государством и муниципалитетами), что в итоге позволяло получить желаемый результат перераспределения, то между частным и публичным собственником «заменить» процедуру перераспределения было нечем. Даже там, где такое перераспределение было необходимым, например, в ходе комплексной застройки территории, где в целях градостроительных нормативов требовалось немного «передвинуть» объект строительства, либо совершить отступы и т. д., частные собственники были вынуждены прибегать к процедуре предоставления земельных участков, либо использовать процедуру уточнения границ земельного участка с изменением конфигурации, но без изменения площади. Всё это приводило к тому, что образовывались различные вклинивания, изломанности границ и т. д.

Таким образом, ранее возникавшие проблемы, которые по большому счету были техническими, но порождали массу различных проволочек, теперь должны быть решены с применением процедуры перераспределения земель и (или) земельных участков.

#### **4. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.**

На законодательном уровне теперь закреплена возможность в определенных случаях (например: для ремонта линейных объектов, размещения рекламных конструкций, осуществления геологического изучения недр и т. д.) использовать земли или земельных участки, не обладая в отношении таких земель (земельных участков) правом владения. В отношении таких земель и земельных участков процедуры выделения и предоставления проводиться не будут, а соответственно и какой-либо гражданско-правовой сделки в основе взаимоотношений пользователя и государства (муниципалитета) не будет. Лицо будет иметь право использовать земельный участок, для вышеуказанной цели, только на основании специального разрешения уполномоченного органа, выдаваемого в административном порядке.

С появлением данной правовой конструкции ожидается упорядоченность в отношениях публичной власти и пользователей в регулировании подобных ситуаций. До настоящего времени практика была весьма противоречивой, что настораживало всех пользователей, в каждом регионе по-разному относились к тому, нужно ли арендовать 0,5 кв.м. под рекламную конструкцию или нет, если да, то как производить предоставление такого участка (сформировать участок такой площади технически невозможно).

К сожалению, ничего не говорится о плате за пользование землей при этом механизме. Согласно одному из принципов земельного законодательства любое использование земли осуществляется за плату. Вместе с этим ЗК, как до, так и после изменений в нем, устанавливает только две формы платы – земельный налог и арендную плату. Отсюда вопрос, какую плату по своей правовой природе должен вносить пользователь земель или земельных участков, использование которых осуществляется на основании специального разрешения уполномоченного органа (без процедуры предоставления). Теоретически это могла бы быть и арендная плата, но с точки зрения формальной логики арендная плата должна вноситься за предмет аренды. В рассматриваемой ситуации разрешение для использования может выдаваться и в отношении земель, не прошедших государственного кадастровый учет, т. е. на несформированные участки, которые не являются вещью в понимании гражданского и земельного законодательства, а потому вопрос арендной платы в отношении таких земель очень дискуссионный.

\* \* \*

Помимо описанных основных моментов изменения земельного законодательства, с которыми наиболее часто придется сталкиваться в практике хозяйствующим субъектам, внесены и ряд менее заметных изменений. В том числе теперь Земельным кодексом закреплен порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Ранее действовал комплекс норм земельного и гражданского законодательства в регулировании отношений по изъятию земельных участков, причем основная их доля приходилась на гражданское законодательство, а также из-за недостаточного регулирования данного института почти под каждое изъятие приходилось принимать специальный федеральный закон. Изменения коснулись и земельного контроля, его порядка и оснований проведения, ужесточена ответственность за нарушения земельного законодательства.

Как уже говорилось выше, большинство указанных изменений вступили в силу с 01.03.2015 г.



## Блиц



*Чем вызваны такие большие изменения в ГК, ЖК, ЗК, НК?*

Практикой их применения. В изменениях по максимуму учтены сегодняшние реалии гражданского и делового оборота.

*Где можно ознакомиться с действующими версиями большинства жилищных кодексов и законов?*

Автор делает это в информационно-правовой системе «Консультант-плюс», предварительно делая запрос в любом поисковике (например, Закон 122-ФЗ о госрегистрации). Все тексты федеральных законов и кодексов находятся в открытом доступе круглосуточно.

*Чем отличаются ИПС «Гарант» и «Консультант»? Какой из них, на Ваш взгляд, лучше пользоваться?*

Среди юристов есть такая поговорка: *Консультант консультирует, а гарант – гарантирует*. И у той, и у другой ИПС есть свои плюсы и минусы. Для более подробного их сравнения можно, например, воспользоваться вот этим ресурсом: [garantkonsultant.blogspot.ru](http://garantkonsultant.blogspot.ru)

*Имеют ли новые жилищные законы обратную силу?*

По умолчанию – нет. Однако в отдельных случаях, прямо указанных в вводных законах к ним – имеют. Например, статья 181 ГК РФ (сроки исковой давности по недействительным сделкам).

*Где можно оперативно узнать о новых изменениях в гражданском законодательстве?*

На сайте Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Госдумы РФ (по адресу [komitet-2-10.km.duma.gov.ru](http://komitet-2-10.km.duma.gov.ru)).

*Простите за немного глупый вопрос – а чем отличается кодекс от закона?*

Юридический кодекс – это тот же федеральный закон, который более подробно регламентирует определенную область права (например, гражданского, жилищного, семейного, налогового и т. д.).

## Глава 2.2. Приватизация – расприватизация



Сколько раз гражданин имеет право приватизировать свое жилье? Можно ли отказаться от участия в приватизации? Стоит ли это вообще делать?

В соответствии с Законом № 1541-1<sup>4</sup> каждый гражданин имеет право приобрести в собственность занимаемое им жилое помещение в домах государственного, муниципального или ведомственного фонда только один раз. Если Вы уже участвовали в приватизации своей квартиры, то второй раз бесплатно это будет сделать невозможно – придется выкупать другую муниципальную квартиру (например, полученную в результате обмена) по цене, объявленной местной администрацией, но не менее кадастровой стоимости.

Приватизация жилья – право, а не обязанность постоянно проживающих в нем граждан. Отказаться от участия в приватизации (имеется в виду, что от этого отказываются все совершеннолетние члены Вашей семьи) всегда можно. В этом случае тщательно взвесьте все «плюсы» и «минусы» приобретения недвижимости в собственность, в первую очередь следующие моменты:

- Сколько человек проживает в квартире?
- Есть ли среди них несовершеннолетние, ограниченно дееспособные, временно зарегистрированные, а также забронировавшие свою жилплощадь?
- Каковы возраст и состояние здоровья квартиросъемщиков, кто является их наследниками по закону или завещанию?
- Планируется ли в ближайшее время расширение семьи (вступление в брак, рождение детей) или изменение ее состава (развод, усыновление, установление опеки)?
- Существуют ли в семье конфликтные ситуации и споры по поводу пользования квартирой?
- Каждый ли из членов семьи занимает или может занять отдельную комнату?
- Планируется ли в ближайшее время изменение жилищных условий (съезд, разъезд, родственный обмен, переезд в другой район, город, область)?
- Подлежит ли дом, где Вы проживаете, в ближайшие годы сносу, передаче в нежилой фонд, перепланировке или реконструкции?
- Являются ли члены Вашей семьи очередниками на улучшение жилищных условий (или планируют встать на очередь после изменения состава семьи)?

Решив для себя подобные вопросы (или проконсультировавшись по этому поводу с юристом), принимайте окончательное решение. Только имейте в виду, что бесплатная приватизация квартир будет, скорее всего, с 01.03.2017 г. прекращена (подробнее об этом далее).



С какого момента приватизация считается состоявшейся? Можно ли оформить квартиру в собственность «задним числом» или на уже умершего человека?

В соответствии со ст. 7 Закона о приватизации право собственности на приватизированное жилое помещение **возникает только с момента регистрации договора передачи в органах юстиции** (в Москве и Подмосковье это соответствующие Управления Росреестра, адреса в Интернете [to77.rosreestr.ru](http://to77.rosreestr.ru) и [to50.rosreestr.ru](http://to50.rosreestr.ru)). Однако на практике часто встреча-

<sup>4</sup> Закон РСФСР № 1541-1 от 07.09.1991 г. «О приватизации жилого фонда в Российской Федерации (отдельные положения действуют до 01.03.2017 г.).

ются случаи, что гражданин совершил ряд юридически значимых действий, необходимых для оформления жилья в собственность (например, подписал договор с риэлторской компанией об оказании услуг по срочной приватизации, оплатил госпошлину, заполнил и подписал в жилуправлении договор передачи), но скончался до регистрации договора в органах Росреестра (обычно на это уходит 60–90 дней). В этой ситуации наследники умершего обычно подают исковые заявления в народный суд с просьбой признать покойного собственником жилого помещения, чтобы оно было включено в наследуемое имущество. Как показала судебная практика, у истцов мало шансов выиграть дело, так как Пленум Верховного суда РФ в своем Постановлении № 14 от 02.07.2009 г. прямо указал: если наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию жилого помещения, в которой ему не могло быть отказано, но скончался, то наследники имеют право претендовать на включение жилья в наследственную массу только в том случае, если покойный уже подал соответствующие заявление в муниципальные органы.

Такой способ отстаивания своих интересов для наследников умершего является единственно законным, хотя требует очень больших расходов на услуги адвоката (обычно за счет продажи после выигранного дела квартиры наследодателя).

Некоторые граждане решают идти по более скользкому, криминальному пути – договариваются за деньги с работниками домоуправлений или жилотделов об оформлении заявления «задним числом», якобы еще до смерти одинокого квартиросъемщика. В Москве ряд риэлторских и юридических фирм оказывают подобные услуги (их стоимость от 800 тыс. до 1,5 млн руб.). Однако здесь очень часто граждане становятся жертвами мошенничества (об этом см. главы 1.14, 1.17 и 3.8).



**Внимание!** Если в вашей семье случилось несчастье (умер одинокий владелец неприватизированной квартиры или погибли, не дай бог, все жильцы), немедленно обращайтесь за помощью к опытному юристу!

При этом ни в коем случае нельзя сдавать паспорт покойного похоронному агенту или в ЗАГС (скажите, что не смогли его найти). Запомните: чем больше времени прошло после смерти, тем труднее и дороже будет Вам помочь!



Слышала по радио, что приватизация квартир с 01.03.2017 г. прекращается. Что же будет вместо нее? Или все муниципальные квартиры такими навсегда и останутся?

Действительно, вступление в действие с 01.03.2005 г. нового Жилищного кодекса (ЖК РФ, подробнее об этом см. главу 2.1) привело к отмене ряда законодательных актов, в том числе и Закона РФ «О приватизации». При этом гражданам, которые по разным причинам до введения в действие нового ЖК РФ не воспользовались своим правом на однократную бесплатную приватизацию жилья был предоставлен своего рода двухгодичный «переходный период», который Федеральным законом № 93-ФЗ<sup>5</sup> был продлен еще на три года, до 01.03.2010 г., а впоследствии еще четыре раза, до 01.03.2017 г. И именно тогда понятие «приватизация» должно исчезнуть из практики: людям, которые по разным причинам не воспользовались этим своим правом и остались нанимателями своих квартир или комнат, придется в случае необходимости выкупать их у муниципальных властей по оценочной стоимости (пока подразумевается, что это будет цена ниже рыночной, но выше кадастровой). Кроме того, все граждане, получившие бесплатное жилье по договору социального найма после

<sup>5</sup> Федеральный закон № 93-ФЗ от 30.06.2006 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (в ред. от 23.06.2014 г.).

введения в действие нового ЖК РФ, включая и совершивших обмен на муниципальную жилплощадь, согласно ПКС № 6-П<sup>6</sup> (вступило в действие с 15.06.2006 г.) также приобретают право однократной бесплатной приватизации в указанные выше сроки. Это же правило распространяется на граждан, прописанных (зарегистрированных) на муниципальную жилплощадь после 01.03.2005 г. – ранее им в праве участия в приватизации их жилья необоснованно было отказано.

 Наша семья состоит из трех человек: муж, жена и ребенок 8 лет. Проживаем в 2-комнатной квартире и решили ее приватизировать. Как выбрать форму собственности при этом, чтобы в дальнейшем можно было приватизировать другую квартиру, полученную, например, по обмену?

Существует четыре основных подвидов собственности при приватизации: **индивидуальная, долевая** (с реальными долями), **общая долевая** (с идеальными долями) и **общая совместная**. Об основных различиях между ними сказано в следующей главе 2.3. В Вашем конкретном случае наиболее рационально поступить так: 2-комнатную квартиру оформить в индивидуальную собственность несовершеннолетнего ребенка (его отец и мать отказываются от своих прав приватизации, не теряя при этом права пользования квартирой). После совершения обмена вторую квартиру можно приватизировать на мужа (отца ребенка), при этом жена (мать) отказывается от своих прав в пользу супруга. Третью неприватизированную квартиру (полученную, например, в случае повторного обмена) можно оформить в индивидуальную собственность жены. И, наконец, по достижении ребенком совершеннолетия можно приватизировать и четвертую квартиру, ведь в соответствии со ст. 11 Закона РФ «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 11.08.94 г. за несовершеннолетними сохраняется право на однократную бесплатную приватизацию жилья по достижении 18 лет, вне зависимости от того, участвовали ли они в приватизации вместе с родителями. Таким образом, теоретически в собственность семьи из трех человек можно оформить 4 квартиры. В случае, если вы вместе приватизировали жилье в общую совместную собственность, то ничего подобного сделать уже нельзя. Однако в некоторых субъектах РФ (например в Москве) обмен частного помещения на муниципальное в настоящее время не допускается (подробнее об этом в главе 3.9 третьей части книги).

 В нашем доме большинство квартир приватизировано, однако мы остаемся пока нанимателями. Нас беспокоит такой вопрос: кто больше платит за жилье – квартиросъемщик или собственник? Как это будет учитываться при проведении жилищно-коммунальной реформы и введении налога на недвижимость?

В соответствии с Федеральным законом № 210-ФЗ<sup>7</sup> для собственников и нанимателей квартир, находящихся в государственном, муниципальном и ведомственном жилом фонде, **сохраняются одинаковые условия оплаты**, а также предоставляются равные субсидии и компенсации. Совершенно другое дело, если у гражданина в собственности находятся две или более квартиры (доли квартир), в том числе полученные по наследству. В этом случае расходы, связанные с техобслуживанием и ремонтом дома, а также коммунальными услугами, придется компенсировать (с 2010 г. – по каждой квартире) полностью, что обходится в

<sup>6</sup> Постановление Конституционного суда РФ № 6-П от 15.06.2006 г. «По делу о проверке конституционности некоторых положений ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ...»

<sup>7</sup> Федеральный закон № 210-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (в ред. от 27.12.2009 г.).

среднем в 1,5–2 раза дороже. Аналогичная судьба ожидает собственников квартир в домах, где создано ТСЖ (см. главу 4.9), ибо товариществам все коммунальные услуги отпускаются по коммерческим ценам.

Если вы живете в единственной квартире и в доме не организован ТСЖ, то разницы в оплате за жилье у собственников и квартиросъемщиков практически нет и скорее всего не будет (квартплата и тем и другим будет повышаться одинаково). Однако собственнику дополнительно придется оплачивать налог на квартиру и землю под многоквартирным домом (подробнее об этом см. главу 4.13 четвертой части книги), а также компенсационные выплаты на капремонт.



Живу в центре Москвы, в 7-этажном кирпичном доме 1911 г. постройки с деревянными междуэтажными перекрытиями. В 1992–1993 гг. приватизация квартир у нас проводилась, и часть из них купили «новые русские». С января 1994 г. дом поставлен в план на реконструкцию, с одним из крупных коммерческих банков был подписан инвестиционный контракт. Но фактически отселение и какие-либо работы не велись, к тому же в 1998 г. инвестор обанкротился. В приватизации нам отказывают до сих пор. Можно ли сделать ее через суд?

В настоящий момент, после принятия в 1994–2012 гг. изменений и дополнений к Закону РФ «О приватизации», не подлежат передаче в собственность только три вида жилых помещений (эти положения будут действовать до 01.03.2017 г., см. предыдущий вопрос):

- 1) находящиеся в аварийном состоянии;
- 2) находящиеся в специализированных домах (общежития, интернаты для инвалидов и престарелых, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда);
- 3) находящиеся на территории закрытых военных городков или особых административно-территориальных образований (например, в погранзоне).

Кирпичный 7-этажный дом дореволюционной постройки, о котором идет речь в Вашем вопросе, не относится ни к одной из этих категорий. Поэтому отказ в приватизации занимаемого в нем жилья является незаконным, вне зависимости от того, заключен ли инвестиционный контракт на реконструкцию здания, подлежит ли оно сносу, модернизации, капитальному ремонту со сменой междуэтажных перекрытий или переводу в нежилой фонд. Подзаконные акты местной администрации (в нашем случае Правительства Москвы), на основании которых Вам было отказано в приватизации, изданы с нарушением ст. 76 Конституции РФ. Поэтому для защиты своих прав следует обратиться с иском в народный суд по месту нахождения дома. Лучше всего это сделать сразу нанимателям нескольких квартир.



Какие изменения и дополнения в закон о приватизации состоялись в октябре 2012 года? В чем их суть?

16.10.2012 г. Президентом РФ был подписан Закон № 170-ФЗ<sup>8</sup>, который нес следующие изменения в порядок приватизации жилья:

– во-первых, более не требуется получать согласие на приватизацию от граждан, хотя и имеющих право на пользование помещением (прописанных в нем), но ранее уже использовавших свое право однократной бесплатной приватизации жилья, в том числе и в дру-

<sup>8</sup> Федеральный закон № 117-ФЗ от 16.10.2012 г. «О внесении изменений в ст. 2 и 11 Закона РФ «О приватизации жилого фонда в РФ»».

гом субъекте Федерации. Таким образом, исключаются случаи, когда один из членов семьи намеренно препятствует оформлению жилья в собственность другими из них.

– во-вторых, с введением в действие этого закона приватизация жилья супругами будет оформлена не в общую совместную, а в общую долевую форму собственности (подробнее об этом см. следующую главу 2.3).

– в-третьих, действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ (выселение БЧСС – бывшего члена семьи собственника) не распространяется на таковых, если к моменту исполнения приватизации они имели равные права пользования помещением с лицом, его приватизировавшим, т. е. отказались от своих прав пользу такового.



Чем отличаются «деприватизация» от «расприватизации»? Как проще перевести свою частную квартиру обратно в муниципальный фонд, если в этом возникнет необходимость?

Оба эти термина означают возврат жилплощади из частной собственности в муниципальную или ведомственную, причем их следует четко отличать друг от друга.

**Деприватизация** подразумевает расторжение договора передачи в «административном» порядке, по соглашению сторон (в нашем случае собственника и местной администрации) в соответствии со ст. 450–453 ГК РФ. В этом случае собственники, желающие вернуть жилье в муниципальный фонд, обращаются в свое домоуправление, где соответствующий договор передачи расторгается. Потом эта сделка проходит госрегистрацию в органах юстиции, и жилплощадь становится опять муниципальной.



**Внимание!** Если вы расторгнете договор передачи «административным» способом, то навсегда потеряете право еще раз бесплатно приватизировать жилье!

Не соглашайтесь на подобные предложения со стороны риэлторских фирм или оппонентов по сделке, особенно при совершении обмена на другую неприватизированную квартиру – пусть партнеры лучше приватизируют свою!

**Расприватизация** – это признание договора передачи недействительным на основании ст. 168–172 и 175–179 ГК РФ (подробнее см. главу 2.16), которое выполняется только в судебном порядке. Но в этом случае истцом (т. е. Вами) должны быть предоставлены обоснованные доказательства, почему договор передачи необходимо расторгнуть. Если суд сочтет доводы убедительными, то приватизация будет считаться вообще несостоявшейся и истцы смогут еще раз воспользоваться своим правом на бесплатное оформление квартиры в собственность.

На практике встречается, правда редко, еще один случай «расприватизации» – когда собственники получили отказ в «деприватизации» со стороны муниципальных органов.

Обращение в народный суд с иском о расприватизации (см. главу 2.17) требует квалифицированной юридической помощи (приглашения адвоката, который в каждом конкретном случае подберет основания и обеспечит доказательства), а также занимает в среднем 3–6 месяцев. Положительное решение суда необходимо зарегистрировать в органах юстиции (Росреестр), и только с этого момента жилье переходит обратно в муниципальный фонд, а Ваше право однократной бесплатной приватизации восстанавливается.



## Блиц



*Через кого в Москве можно оформить ускоренную приватизацию? В какой срок?*

Подобные услуги и не только в столице, предлагают многие юридические фирмы, но настоятельно советуем туда не обращаться! Во-первых, «значительно» ускорить приватизацию не получится (стряпчие обещают и берут деньги за 20–30 дней, а в реальности все равно выходит 50–60); во-вторых, можно стать жертвой банального мошенничества. В Москве можно посоветовать только муниципальное предприятие НП «Мосгоруслуга», сайт [mrg.ru](http://mrg.ru).

*Обязательно ли для приватизации предварительно оформлять договор соцнайма (у нас его нет) или достаточно обменного ордера, выданного в 1984 году (корешок сохранился).*

Да, для приватизации необходимо предварительно заключить ДСН, что может занять некоторое время (до 2 недель).

*Слышала, что издан закон, позволяющий оформить частную квартиру (я её в 1996 году покупала) обратно в муниципальную. Как это сделать? Налоги и взносы на капремонт платить не хочу.*

Пока указанный федеральный закон ещё не принят, возможно, он вступит в силу после окончания приватизации в 2017 году.

*В 1991—94 гг. проживала и была прописана в Чечне. С началом боевых действий всей семьей оттуда уехали. Сейчас живу в Питере в муниципальной комнате, хочу её приватизировать. Могут ли с меня потребовать справку, что в ЧР я правом приватизации не пользовалась? Ведь получить такую невозможно по определению.*

Формально, да. Если в ныне существующем паспорте у Вас нет отметок о прописке в 90-х гг., лучше этот факт скрыть, иначе придется обращаться в суд.

*Если я приватизирую квартиру совместно с мужем и взрослой дочерью, могут ли они впоследствии продать свои доли без моего участия?*

Да, могут. Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 3.7. Так что ещё раз подумайте, стоит ли давать свое согласие на приватизацию.

## Глава 2.3. Собственность на жилище



В какой момент и у кого возникает право собственности на недвижимость в случае самостоятельного строительства жилого дома? Земельный участок (под ИЖС) был оформлен 4 года назад на тестя, но впоследствии отношения с женой не сложились. Дом строился на мои деньги и почти готов, однако бывшие родственники отказываются прописать меня, а выплачивать компенсацию не хотят.

В соответствии со ст. 219, 222 ГК РФ право собственности на законно возведенное недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации в органах юстиции, на самовольные постройки – в общем случае не возникает вообще. В рассматриваемом выше примере необходимо дождаться окончания строительства дома, получить в местном БТИ необходимые документы и пройти госрегистрацию (например, в Подмоскovie – в районном отделе Росреестра по Московской области). После этого следует обратиться в районный Народный суд с исковым заявлением о признании права собственности на часть дома.

Если дом действительно строился на Ваши деньги и имеются соответствующие документы (счета, квитанции, договоры, накладные), то Вы сможете продать его как «кучу стройматериала», складированного на земельном участке. Однако следует иметь в виду, что если в момент покупки материалов (что отражено в чеках и квитанциях), Вы состояли в браке, то полученная от их продажи сумма считается общим (совместно нажитым) имуществом супругов, да и найти покупателя на указанных выше условиях весьма сложно, ведь земельный участок оформлен не на Вас. Так что советуем пойти по первому пути.

Информация о том, как возникают права собственности на недвижимое имущество и какие при этом требуются документы, приведена в таблице 2.3. О процедуре упрощенного оформления прав на дом речь пойдет в главе 4.19 четвертой части нашей книги.



Наша семья состоит из 4 взрослых: родители, я и брат. Пришли в жилотдел приватизировать свою 3-комнатную квартиру (*параметры прилагаются – прим. авт.*). В момент заполнения заявления инспектор задала вопрос: «В какую форму собственности будем оформлять?» Есть ли в этом принципиальная разница?

Да, есть, и очень существенная. Существует четыре основные формы собственности: **индивидуальная, долевая, общая совместная и общая долевая**. Давайте рассмотрим более подробно их особенности.

1) **Индивидуальная собственность** подразумевает, что в квартире прописан (зарегистрирован) один человек или все проживающие в ней (кроме несовершеннолетних) отказались от своих прав приватизации в пользу кого-то одного. Эта форма наиболее рациональна в случае, если семья (или кто-то из ее членов) планирует совершить обмен своей квартиры на другую, возможно, неприватизированную (подробнее об этом речь шла в предыдущей главе). Однако у оставшихся граждан (отказавшихся от приватизации) право пользования жильем сохраняется в полном объеме.

2) **Долевая собственность** сейчас используется только при приватизации коммунальных квартир (см. главу 3.7 третьей части нашей книги). Например в трехкомнатной коммуналке три лицевых счета, а площадь комнат 20, 18, 16 м<sup>2</sup>. При приватизации в долеую (на практике еще встречается термин – реальную долеую) форму первая семья (или одно-

кий жилец) получает 37/100 долей в праве, вторая — 33/100, третья — 30/100. Естественно, в Свидетельстве о госрегистрации будут указаны не только эти «сотые» доли, но и комнаты — соответственно № 1, № 2, № 3. Начиная с октября 2012 г. жильцам отдельных (не коммунальных) квартир приватизация в реальную долевую форму не оформляется, даже если между ними и достигнуто соглашение о порядке пользования комнатами (см. главу 3.7)

3) **Общая долевая собственность** отличается от чисто долевой тем, что в соответствии со ст. 245 ГК РФ доли всех жильцов, приватизировавших квартиру, даже если они не договорились о фактическом разделе комнат, признаются равными (идеальными). В рассматриваемом случае каждый из четырех членов семьи имеет 1/4 доли.

На практике невозможно достижение полного соответствия между долей участников ОДС и той частью общего имущества, которым он фактически пользуется. Например, 2-комнатная квартира с площадью комнат 20 и 10 кв. м перешла двум наследникам по закону и их доли в праве ОДС являются равными — по 1/2. При этом сособственник, которому досталась меньшая комната (10 кв. м соответствует 34/100 доли) вправе потребовать от своего оппонента компенсации, соответствующей стоимости 16/100 доли ( $0,50 - 0,34 = 0,16$ ) в денежном эквиваленте, причем по рыночной, а не кадастровой цене.

4) **Общая совместная собственность (ОСС)** подразумевает, что доли собственников вообще не указываются (являются невыделенными, или «спящими»). В 1992–2001 гг. до вступления в действие очередных изменений и дополнений к Закону о приватизации, таким образом оформляли документы все желающие, а до 2012 г. согласно ст. 256 ГК РФ этот режим применялся только в отношении супругов (в настоящий момент и им приватизацию оформляют только в ОДС). Однако при других сделках супруги-приобретатели могут выбрать именно ОСС

Таблица 2.3

## ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Основания возникновения	Правоустанавливающие документы
1. Приватизация квартиры (комнаты) в индивидуальную, долевую, общую совместную или общую долевую формы собственности	1.1. Договор передачи, зарегистрированный в органах юстиции* 1.2. *Свидетельство о собственности на жилище
2. Приватизация комнаты с выкупом освободившейся комнаты (другой)	2.1. Договор передачи комнаты, зарегистрированный в органах юстиции 2.2. *Свидетельство о собственности на комнату 2.3. Договор купли-продажи освободившейся комнаты, зарегистрированный в органах юстиции
3. Покупка жилья на первичном и вторичном рынке (квартиры, комнаты, доли в них), в том числе с учетом субсидии, сертификата, по льготным ценам, на публичных торгах, с одновременным залогом, с расщепленной платёжкой и другими особыми условиями	3.1. Соответствующий договор купли-продажи, зарегистрированный в органах юстиции
4. Дарение (того же)	4.1. Договор дарения, зарегистрированный в органах юстиции
5. Мена (того же, в том числе и на иное имущество)	5.1. Договор мены, зарегистрированный в органах юстиции
6. Приобретение недвижимости по договору ренты (постоянной, пожизненной или содержания с иждивением)	6.1. Соответствующий договор ренты, зарегистрированный в органах юстиции
7. Приобретение недвижимости путем наследования (по закону или завещанию)	7.1. Свидетельство о праве на наследство, зарегистрированное в органах юстиции
8. Приобретение недвижимости супругами на общие средства во время брака (при последующем его разделе)	8.1. Свидетельство о праве на долю в общем имуществе супругов, зарегистрированное в органах юстиции
9. Перераспределение, определение или выдел долей, преобразование объекта недвижимости	9.1. Договор определения, распределения, выдела долей, преобразование объекта, договор об установлении общей долевой собственности, зарегистрированный в органах юстиции

Основания возникновения	Правоустанавливающие документы
10. Строительство дома	10.1. *Свидетельство о праве собственности на земельный участок 10.2. Справка о регистрации строения в БТИ по месту нахождения, зарегистрированная в органах юстиции 10.3. Упрощенная декларация на основное и лицевые строения
11. Выплата пая ЖСК, ГСК	11.1. Справка о выплате пая, зарегистрированная в органах юстиции 11.2. *Свидетельство о собственности на жилище (для ЖСК)
12. Исполнение решения суда	12.1. Решение суда, вступившее в законную силу, зарегистрированное в органах юстиции, или мировое соглашение
13. Передача жилья (по инвестиционному контракту, безвозмездной субсидии, в порядке погашения долга, по взаимозачету, в связи с отселением, на основании распоряжения, обмена права собственности на право найма и др.)	13.1. Договор передачи, зарегистрированный в органах юстиции
14. Оформление прав собственности в многоквартирном доме-новостройке (за исключением ЖСК)	14.1. Инвестиционный договор (зарегистрированный в органах юстиции ранее или в настоящий момент) 14.2. Акт приема-передачи квартиры
15. Разделение или объединение земельного участка(-ов)	15.1. Решение собственника о разделении (объединении), зарегистрированное в органах юстиции
Примечания: В настоящий момент во всех случаях уполномоченные органы юстиции (Управления Росреестра) выдают также «Свидетельство о государственной регистрации права собственности» (в Москве — с января 1999 г.). Документы 1.2; 2.2; 10.1; 11.2 выдавались в 1992–1998 гг. С марта 2013 г. госрегистрация большинства видов договоров не производится (только переход права).	

Согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ общей совместностью на имущество является «по умолчанию» долевой, т. е. образование совместной возможно только в случаях, прямо установленных законом: для супругов, если соглашением (брачным контрактом) между ними не установлено иное; для участников КФХ – крестьянского фермерского хозяйства; для членов садового, огородного или дачного некоммерческого объединения (на имущество, включая земли общего пользования). До 16.10.2012 г., когда были приняты очередные изменения и дополнения в Закон о приватизации, в общую совместную собственность (ОСС) также исполнялась и приватизация, однако с указанного срока всем категориям граждан жилое помещение может передаваться только в общую долевую форму (ОДС).

Если Вы планируете приватизировать квартиру, то тщательно взвесьте все «за» и «против» разных форм собственности, чтобы в дальнейшем не было «мучительно больно» за неверное решение. Лучше всего в этом случае индивидуально проконсультироваться с опытным юристом и не слушать доморощенных «советов» работников домоуправлений и жилотделов. В Москве можно позвонить по телефонам: (495) 506-20-90, 518-05-01, 585-83-80.



Купили квартиру в доме-новостройке на 4 человека (супруги, их дочь и внук – сын дочери). Хотели оформить ее в общую совместную собственность, но нам было в этом отказано. В каких случаях возникает общая совместная собственность? Можно ли ее преобразовать в общую долевую, и наоборот?

Отказ, полученный вами, справедлив. В законодательстве указаны три основных вида общей совместной собственности на недвижимое имущество:

- 1) общая собственность супругов (ст. 256 ГК РФ);
- 2) собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК РФ);
- 3) собственность садового дачного или огородного некоммерческого объединения на земли общего пользования.

Покупка квартиры к этим случаям не относится, поэтому в соответствии с ч. 2 ст. 244 ГК РФ квартира была оформлена в общую долевую форму.

Участники общей совместной собственности могут преобразовать ее в чисто долевую или общую долевую (при отсутствии согласия кого-то из родственников – в судебном порядке). Наоборот, к сожалению, сделать невозможно: отказаться от своих реальных или идеальных долей в «общую пользу» собственники не могут.



Чем отличается «право собственности» от «права пользования жильем»? 3 года назад муж прописал меня в свою 2-комнатную квартиру, приватизированную до этого на него и его сестру. После развода они потребовали выписаться, сменили замки на дверь и не пускают меня даже взять необходимые вещи.

«Право собственности» – более широкое понятие, включающее в себя **владение** (фактическое обладание) вещью, **пользование** (извлечение из вещи потребительских свойств) и **распоряжение** (возможность определить дальнейшую судьбу вещи, в нашем случае – объекта недвижимости).

У собственников квартиры (в рассматриваемом примере у бывшего мужа и его сестры) одновременно имеются все три из названных правомочий, у Вас же – только одно – право пользования, которому бывшие родственники незаконно препятствуют. Согласно пункту 4 статьи 31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника в случае прекращения семейных отношений с ним не сохраняется и может быть сохранено только судебным решением.

Права членов семьи собственника, в том числе и бывшего, регламентируются ст. 292 ГК РФ, и Вы вправе, если зарегистрированы на данной жилплощади, обратиться с иском о сохранении права пользования и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением. Правда, проживать в нем вряд ли удастся (ведь две комнаты занимают два разнополых взрослых собственника), но хранить необходимые вещи и предметы обихода, а также беспрепятственно приходить за ними Вы имеете полное право. Правда, Ваши бывшие родственники могут подать встречный иск о выселении.

## ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ

(извлечение)

### **Статья 292. Права членов семьи собственников жилого помещения**

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. *(абзац введен Федеральным законом от 15.05.2001 № 54#ФЗ, в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49#ФЗ)*

2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. *(в ред. Федеральных законов от 15.05.2001 № 54#ФЗ, от 30.12.2004 № 213#ФЗ)*

3. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

4. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу

опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. (п. 4 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 213#ФЗ)

 Пять лет назад я вместе с братом получила в наследство однокомнатную квартиру от умершей матери. Во время срочной службы в Чечне брат пропал без вести (по данным военного дознания, не погиб, а дезертировал). Сейчас возникла необходимость квартиру продать. Можно ли лишить брата права собственности на нее? Прописан он по другому адресу, если и жив, то скрывается от следствия. Наследников (первой очереди – прим. авт.) не имеет.

Статья 35 Конституции РФ гласит: никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда, и принудительное его изъятие не допускается, за исключением случаев, предусмотренных ст. 235 ГК РФ.

Однако если в течение одного года в месте жительства гражданина нет сведений о нем, то он может быть признан судом **временно отсутствующим** (ст. 43, 44 ГК РФ). Также гражданин может быть объявлен судом **умершим**, если о нем нет сведений в течение 5 лет (ст. 45 ГК РФ).

В рассматриваемом случае признать Вашего брата умершим можно ранее – по истечении двух лет после окончания боевых действий (для первой войны в Чечне отсчет идет от 1 сентября 1996 г., для второй – с 12 мая 2000 г.). Вам необходимо будет подать исковое заявление в народный суд по месту его последней прописки, и день объявления его умершим будет считаться днем открытия наследства на долю брата в спорной квартире. Однако придется ждать еще полгода, чтобы наследственные вопросы были урегулированы, и только после этого можно продать жилье.

## ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ

(извлечение)

### Статья 45. Объявление гражданина умершим

1. Гражданин может быть объявлен судом умершим, если в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания в течение пяти лет, а если он пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, – в течение шести месяцев.

2. Военнослужащий или иной гражданин, пропавший без вести в связи с военными действиями, может быть объявлен судом умершим не ранее чем по истечении двух лет со дня окончания военных действий.

3. Днем смерти гражданина, объявленного умершим, считается день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. В случае объявления умершим гражданина, пропавшего без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, суд может признать днем смерти этого гражданина день его предполагаемой гибели.

Совершение уголовного преступления (дезертирства), даже если брат жив и будет за него осужден, не влечет прекращения права собственности на долю квартиры.

## ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ

(извлечение)

### **Статья 235. Основания прекращения права собственности**

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);  
2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239); *(пп. 3 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ)*

3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1); *(пп. 3.1 введен Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ)*

3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2); *(пп. 3.2 введен Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ)*

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);

5) реквизиция (статья 242);

6) конфискация (статья 243);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего кодекса; *(в ред. Федеральных законов от 18.12.2006 № 231-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)*

8) обращение по решению суда в доход российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы; *(пп. 8 введен Федеральным законом от 03.12.2012 № 231-ФЗ)*

9) обращение по решению суда в доход российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения. *(пп. 9 введен Федеральным законом от 02.11.2013 № 302-ФЗ)*

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением

стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего кодекса.

## Блиц



*Можно ли покупать недоквартиру (в незаконно возведенном многоквартирном доме – прим. авт.), если застройщики получили кадастровые номера и в свидетельстве о собственности недоквартира числится, например, как помещение XXVI?*

С такими объектами лучше не связываться, ибо в силу статьи 222 ГК РФ подобный дом может быть снесен по решению суда.

*Когда в настоящий момент (после 01.03.2013 г. – прим. авт.) возникает право собственности на квартиру – с момента подписания договора купли-продажи или госрегистрации?*

Право собственности – с момента госрегистрации. Переход такового от продавца к покупателю – на основании подписанного ДКП.

*Ещё в 90-е годы мне по наследству достался небольшой земельный участок в Чувашской республике (автор вопроса проживает в С-Петербурге – прим. авт.). Пользоваться им не могу, налог платить не хочу. Как от него отказаться?*

Если участок еще не самозахвачен соседями, то проще всего землю им же и продать (например, за символическую цену). Переоформлять его в пользу муниципалитета значительно сложнее.

*Можно лишить права собственности соседей снизу, которые сделали в своей квартире опасную перепланировку (соорудили действующий камин)?*

Да, можно, но сложно. Для этого необходимо для начала обратиться в жилищную инспекцию по месту нахождения объекта (для Москвы, например, это МЖИ, сайт [mgi.mos.ru](http://mgi.mos.ru)).

*Какой сейчас срок приобретательной давности на земельный участок, которым я открыто пользуюсь уже почти 20 лет?*

Он не изменился – в силу статьи 234 ГК РФ приобретательная давность для любого недвижимого имущества составляет 15 лет. Но Вам надо будет доказать, что весь этот срок Вы им пользовались открыто, непрерывно и добросовестно.

## Глава 2.4. Отчуждение недвижимости



Какие существуют способы отчуждения недвижимого имущества?  
Что выгоднее использовать на практике: куплю-продажу, дарение или мену?

Отчуждением в гражданском законодательстве называется передача прав собственности на имущество от одного другому лицу. Оно может производиться либо по воле собственника, либо принудительно (в административном или судебном порядке). При совершении сделок с недвижимостью основными формами отчуждения (перехода прав собственности) являются (см. таблицу 2.3):

- купля-продажа;
- мена (не путайте с обменом);
- дарение;
- рента;
- определение или выдел долей;
- вступление в права наследства;
- исполнение решения суда.

Обычно участники сделки имеют возможность выбирать между тремя видами: возмездными куплей-продажей и меной и безвозмездным дарением. Сказать в общем, как более выгодно совершить каждую конкретную сделку, к сожалению, нельзя: Вам необходимо проконсультироваться по этому поводу либо с юристом, либо с нотариусом, который будет отчуждение оформлять. Существенное значение имеют такие факторы, как стоимость имущества (заниженная и рыночная), состав семьи бывших и новых собственников, порядок налогообложения и льготы по нему, схема сделки по существу (например, «натуральный обмен» или «альтернативная покупка»). Более подробно эти проблемы рассмотрены в главах 1.1, 2.15, 3.10, 4.13 и других.



Покупатели квартиры, расположенной над моей, используют ее не для жилья, а как «собачью ферму» – с целью разведения домашних животных на продажу. Можно ли у них эту жилплощадь изъять? Все окружающие соседи готовы пойти в суд.

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества в принудительном порядке. Основания прекращения прав собственности, в том числе и на недвижимое имущество, прямо указаны в ст. 235 ГК РФ.

В практике работы с недвижимостью встречаются (правда, крайне редко) следующие случаи принудительного отчуждения квартир, комнат, домов и участков:

- по долговым обязательствам (ст. 237 ГК РФ);
- изъятие или выкуп земельного участка (ст. 239);
- конфискация имущества (ст. 243);
- выкуп незначительной доли (ст. 252);
- ненадлежащее использование или бесхозное содержание (ст. 293).

В реальности изъять у собственника жилое помещение на основании ст. 293 ГК РФ весьма проблематично, ибо ст. 40 Конституции РФ гарантирует гражданам право на жилище. Если Ваши соседи прописались (зарегистрировались) в купленной квартире, то подача соответствующего искового заявления в суд (его может подать только орган местного самоуправления), по сути, ничего не решит и будет только своего рода мерой морального воздействия на них.

 Чем отличается безвозмездное отчуждение недвижимого имущества от возмездного?

На практике совершения сделок с недвижимостью (жилой, нежилой, земельной) следует различать возмездные (купля-продажа, мена, рента, а также аренда и наем) и безвозмездные (приватизация, наследование, дарение, безвозмездное пользование, вселение временных жильцов) формы. Первые характеризуются тем, что обязанности, условно первой стороны совершить определенные действия, соответствует встречная обязанность второй по предоставлению материальных или иных благ (передаче денег, вещей, имущества, услуг, работ и т. д.). Безвозмездными же (второй случай) являются сделки, в которой одна из сторон производит предоставление без получения встречного удовлетворения, т. е. фактически задаром. Естественно, вышеуказанные сделки совершаются по воле собственника на основании договора (случаи наследования мы будем более подробно разбирать в главе 2.11) с приобретателем соответствующего имущества.

Однако в законодательстве предусмотрены и случаи, когда имущество, включая недвижимое, отчуждается помимо воли собственника, например, конфискация (безвозмездно, ст. 243 ГК РФ); реквизиция (возмездно, ст. 242); продажа имущества должника (ст. 237); отчуждение в связи с изъятием земельного участка (ст. 239). Более подробно об этом у нас пойдет речь в главах 3.17, 4.4, 4.17.

## **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ**

### **(извлечение)**

#### **Статья 293. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение**

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

**ПРОВЕРКА**  
ВЫБРАННОГО ВАМИ ВАРИАНТА  
НА ЮРИДИЧЕСКУЮ  
И КРИМИНАЛЬНУЮ ЧИСТОТУ

**(495) 506-20-60, 518-05-01, 585-83-80**

**СОПРОВОЖДЕНИЕ**  
ЛЮБЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
ОТ ОЦЕНКИ ДО НОВОСЕЛЬЯ

## Блиц



*Собственник 1/6 доли в 2-комнатной квартире (мне принадлежат 5/6) никак не хочет ей (долей) распорядиться. В квартире не появляется (живет в другом городе), квартплату и налоги не платит. Могу ли я принудительно, через суд выкупить у него эту долю по цене, определенной независимым оценщиком?*

Принудительно выкупить – нет. В этом случае необходимо подавать иск о признании этой (1/6) доли незначительной.

*Наши земли передали ближайшему городу и мой дом с участком земли (свидетельства о собственности получены) идет под снос (на этом месте будет строиться дорога). Администрация предлагает компенсацию по кадастровой стоимости, которая ниже рынка на 320 %. Как защитить свои права?*

Для начала – выполнить независимую оценку домовладения (подробнее об этом шла речь в гл.1.2 первой части нашей книги). Далее, если следовать букве закона, необходимо судиться с администрацией, что на практике результата не даст. Так что попытайтесь объединиться с соседями, попавшими в аналогичное положение, и начните с «писем» во все возможные инстанции. Далее также возможны и акты гражданского неповиновения (пикеты, митинги, голодовка и т. д.).

*Мой сын привлечен к уголовной ответственности по статье 158 части 2 УК РФ (кража). У него в собственности есть квартира. Могут ли ее конфисковать?*

Статья 158 УК РФ не предусматривает в качестве дополнительной меры наказания конфискацию имущества осужденного.

*Взял в долг 100 тыс. руб., сейчас сейчас с процентами 166 тыс. Вернуть не могу. Залог не оформлял, только расписка. Может ли суд в этом случае наложить арест на мою квартиру (рыночная стоимость 2,5 млн) и продать ее с торгов?*

Теоретически – да, но на практике никто этого делать не станет, особенно если квартира в собственности – единственная.

## Глава 2.5. Купля-продажа



Хочу продать свою квартиру. У меня два вопроса по договору купли-продажи: первый – почему таковой можно составлять без нотариуса? Второй – почему в нем можно указать любую сумму, в том числе один рубль? Ведь это – явное несовершенство законодательства.

Согласно Закону № 122-ФЗ<sup>9</sup>, нотариальное заверение договоров купли-продажи недвижимости, равно как и других видов отчуждения (мены, дарения, выдела и деления долей) не требуется. То же положение содержится и в ст. 550 ГК РФ.

### **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ**

**(извлечение)**

#### **Статья 550. Форма договора продажи недвижимости**

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В 2012 году при обсуждении поправок к Гражданскому кодексу РФ, действительно, была попытка восстановить обязательное нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью, которое существовало до 1998 года. Однако, «нотариальное лобби», предвкусывая высокие дополнительные доходы, не пожелало «поступиться принципами» и назначить приемлемые тарифы за такую работу (например, за составление и удостоверение договора – максимум 10 тыс. руб., включая техническую работу, за передачу пакета документов на госрегистрацию еще 5 тыс. руб.), а настаивало на 0,5–1 % от суммы сделки. В результате нотариусы остались ни с чем. В новой редакции ГК сохранился существующий порядок составления договоров в ППФ, за исключением (с 29.12.2015 г.) продажи долей третьим лицам, а также отчуждения имущества несовершеннолетних и недееспособных.

---

<sup>9</sup> Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 13.07.2015 г.).

## **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.