

Справочник для населения

Татьяна Семенистая

**ВСЕ О НЕДВИЖИМОСТИ:
покупка, продажа, налоги,
аренда, наследование, дарение**

- Купить квартиру без проблем и проволочек
- Правильно оформить завещание и наследство
- Получить налоговый вычет при покупке квартиры

Москва
Издательство АСТ

УДК 332.8
ББК 65.441
С30

Все права защищены.

Ни одна часть данного издания не может быть воспроизведена или использована в какой-либо форме, включая электронную, фотокопирование, магнитную запись или какие-либо иные способы хранения и воспроизведения информации, без предварительного письменного разрешения правообладателя.

Семеновская, Татьяна.

С30 Все о недвижимости: покупка, продажа, налоги, аренда, наследование, дарение / Т. Семеновская. — Москва: Издательство АСТ: Омега-Л, 2015. — 160 с. — (Справочник для населения).

ISBN 978-5-17-089368-3 (ООО «Издательство АСТ»)

ISBN 978- 5-370-03637-8 (ООО «Омега-Л»)

Недвижимость всегда являлась лучшей инвестицией денег. Вопрос ее покупки, продажи и аренды сейчас интересует практически каждого человека. Как правильно купить или продать квартиру? Как безопасно снять жилье или сдать его в аренду? Нужно ли оформлять перепланировку жилого помещения? Как вступить в права наследования? В этой книге вы найдете квалифицированные ответы на эти вопросы, а также узнаете, какие бывают налоги на недвижимость и сделки с ней.

**УДК 332.8
ББК 65.441**

16+

Справочное издание

Серия «Справочник для населения»

Руководитель проекта *Ж. Фролова*

Старший редактор *Я. Радаева*

Корректор *Е. Захарова*

Компьютерная верстка *В. Шевченко*

Компьютерный дизайн обложки *И. Нагорнова*

Общероссийский классификатор продукции ОК-005-93, том 2;

953 000 — книги, брошюры

Подписано в печать 20.04.2015. Формат 84 108/32.

Усл. печ. л. 8,4. Тираж 3000 экз. Заказ № .

ООО «Издательство АСТ»

г. Москва, Звездный бульвар, д. 21, стр. 3, к. 5

ISBN 978-5-17-089368-3 (ООО «Издательство АСТ»)

ISBN 978-5-370-03637-8 (ООО «Омега-Л»)

© Семеновская Т., 2015

© ООО «Книжкин Дом», оригинал-макет, 2015

© ООО «Издательство АСТ», 2015

ВВЕДЕНИЕ

Юридические вопросы, связанные с недвижимостью, всегда актуальны. Сделки в этой сфере имеют множество особенностей, регулируемых соответствующими разделами российского законодательства. Разобраться в них без помощи специалиста — непростая задача для человека, впервые столкнувшегося с необходимостью купить, продать, сдать или снять квартиру, оформить перепланировку или наследство на недвижимость.

Не зная своих прав и юридических тонкостей, вы можете остаться без положенной по наследству квартиры, разориться на ипотеке или даже выяснить, что заключенная вами сделка является недействительной. Однако при знании и умелом применении законов вы всегда будете уверены в своих правах. Сейчас недвижимость — самое стабильное вложение в условиях нестабильной экономической обстановки. Она даже может стать для вас источником дохода!

Предлагаемый читателям справочник, составленный профессиональным риэлтором, специалистом с двадцатилетним опытом работы на рынке недвижимости, поможет разобраться во всех нюансах сделок с недвижимостью, разъяснит сложные моменты законодательства с учетом последних его изменений.

Структура справочника делает его удобным для поиска ответа на любой интересующий вопрос, а примеры из юридической практики наглядно демонстрируют положения законодательства.

Книга будет полезна как гражданам, отстаивающим свои права, так и работникам сферы недвижимости.

ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Договоры купли-продажи, мены, дарения

Какие требования предъявляются к договору купли-продажи квартиры?

Договор купли-продажи — это договор, по которому одна сторона (Продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (Покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В договоре купли-продажи обязательно должны быть указаны:

— дата и место заключения договора (обычно совпадает с местом нахождения квартиры);

— описание того, кто является Продавцом, а кто Покупателем, с указанием паспортных данных;

— описание объекта продажи (количество комнат, общая и жилая площадь, этаж, адрес местонахождения объекта);

— сумма сделки, т.е. цена квартиры, за которую Продавец готов продать, а Покупатель купить квартиру;

— порядок расчетов (наличный или безналичный, с рассрочкой платежа или нет), если безналичный, то с указанием банка, номера счета Продавца, на который должны поступить деньги и дату их поступления; последствия, наступающие при непоступлении денег на счет Продавца до указанной даты;

— обязанности, возникающие у Покупателя с момента возникновения права собственности на квартиру;

— условие, при котором возникает право собственности на квартиру и др.

Подбираю квартиру для покупки. Какие документы подтверждают право собственности Продавца на квартиру? Какие документы я должен попросить у Продавца, чтобы проверить его право собственности?

Первое, что должен предоставить вам Продавец, — это документ, подтверждающий его право собственности на квартиру. Этим документом может быть:

- договор купли-продажи, если квартира была куплена,
- договор мены, если квартира была приобретена вследствие мены одной квартиры на другую,
- договор долевого участия в строительстве, если квартира была приобретена у строительной компании на первичном рынке;
- договор на передачу квартиры в частную собственность, если право на квартиру возникло вследствие приватизации;

— свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию, если Продавец унаследовал это имущество после смерти предыдущего собственника;

— договор дарения, если Продавец получил эту квартиру в дар, и не обязательно от близкого родственника.

Также документом, который подтверждает право собственности на продаваемую квартиру, могут быть:

- договор аренды;
- решение суда, в котором за Продавцом в судебном порядке признается право собственности на квартиру. Обращу внимание на то, что на решении суда должна стоять отметка о том, что оно вступило в законную силу.

Ордер и договор социального найма правоустанавливающими документами не являются.

Следующий документ, который вы должны попросить у Продавца, — это свидетельство о государственной регистрации права. Этот документ подтверждает, что право собственности было зарегистрировано и внесена запись

в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. В свидетельстве указываются фамилия, имя, отчество собственника, адрес объекта, дата регистрации и номер записи в Едином государственном реестре. Такой документ должен быть у всех Продавцов квартир, которые приобрели их после первого января 2000 года. Выдает такие свидетельства после регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ранее Федеральная регистрационная служба, еще ранее Учреждение юстиции по государственной регистрации прав.

Почему с 2000 года? Потому что Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним был принят в 1997 году, а проводить такую регистрацию начали с 2000 года.

Если договор купли-продажи был оформлен до 2000 года, например, в 1993 году, когда такого закона даже в проекте не было, и Свидетельства о праве собственности у Продавца нет, внимательно посмотрите на договор. Раньше, до 2000 года, регистрацией договоров занималось БТИ. Покупатель, приобретя квартиру, шел в БТИ, и там его данные, как нового собственника, вносили в реестр, а на договоре ставили штамп, где указывали номер реестра и дату внесения записи, и ставили печать.

Конечно, с момента возникновения Федеральной регистрационной службы с Единым государственным реестром такую регистрацию стали называть учетной, однако для подтверждения права собственности на квартиру этого достаточно. В этом случае запись о регистрации права собственности Продавца будет внесена в Единый государственный реестр одновременно с регистрацией перехода этого права к Покупателю.

Но не на всех договорах, вернее, не на всех видах договоров, оформленных до 2000 года, будет стоять штамп БТИ. Исключение — договор на передачу квартиры

в частную собственность граждан (т.е. «договор о приватизации»). При регистрации такого договора БТИ выдавало Регистрационное удостоверение, в котором были указаны дата регистрации и номер регистрационной записи в реестре БТИ, а также фамилия, имя, отчество собственника и адрес объекта.

Какие документы должен подготовить Продавец для оформления договора купли-продажи квартиры?

Продавец на день сделки должен предоставить следующие документы:

– правоустанавливающий документ на квартиру (договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, решение суда, договор ренты с пожизненным содержанием, договор долевого участия в строительстве, договор переуступки, договор на передачу квартиры в частную собственность граждан, свидетельство о праве на наследство по закону (или по завещанию) и т.п.;

– свидетельство о государственной регистрации права (если правоустанавливающий документ был оформлен после 01.01.2000 г., или в том случае, если право собственности Продавца, возникшее до 01.01.2000 г., позже было зарегистрировано в Едином государственном реестре по заявлению Продавца);

– регистрационное удостоверение БТИ, если правоустанавливающим документом является договор на передачу квартиры в частную собственность граждан, оформленный до 01.01.2000 г.;

– справки из БТИ об отсутствии ареста, если право собственности Продавца на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре;

– справка из БТИ о принадлежности, если право собственности Продавца на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре;

– технический паспорт на квартиру;

– кадастровый паспорт на квартиру;

— справка об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам из бухгалтерии управляющей компании, ТСЖ или ЖСК;

— акт обследования газовых приборов из горгаза (подтверждает то, что газовые приборы в рабочем состоянии, а также то, что не осуществлялось самовольного переноса газовых приборов; это особенно актуально в случаях, когда кроме газовой плиты в квартире установлено водонагревательное и отопительное газовое оборудование);

— справка о том, что в квартире никто не зарегистрирован (перед сделкой все лица, зарегистрированные в квартире, должны написать заявление о снятии с регистрационного учета, то есть выписаться);

— поквартирная карточка (дает информацию о лицах, ранее зарегистрированных в квартире);

— разрешение органов опеки на совершение сделки, если собственником квартиры или ее доли является несовершеннолетний;

— нотариально оформленное согласие супруга на продажу квартиры другим супругом, если квартира была приобретена в браке (только для возмездных сделок);

— выписка из ЕГРП, полученная в день сделки.

У меня есть двухкомнатная квартира в Харькове. Хочу поменять ее на двухкомнатную квартиру в Краснодаре. Возможен ли такой обмен?

Нет. Прямой обмен невозможен.

Через куплю-продажу.

Такой обмен оформить невозможно, так как квартиры находятся в разных странах — одна квартира находится в Украине, в Харькове, а другая в России, в Краснодаре.

Возможно оформить такой обмен через куплю-продажу. Продайте квартиру в Харькове и купите квартиру в Краснодаре.

Собираемся произвести с родственниками семейный обмен. Одна квартира находится в Ростове-на-Дону, другая — в Кисловодске. Возможно ли будет оформить такую мену и как сдать документы на государственную регистрацию? Как сдать документы в двух городах одновременно?

Да. Возможно.

Документы на регистрацию сдают в одном отделении.

Да, возможно оформить договор мены двух квартир, находящихся в двух разных городах РФ.

При этом документы на государственную регистрацию можно сдать в отделении Росреестра одного из городов (в Ростове-на-Дону или Кисловодске).

Договор мены вы подписываете в одном из городов, указываете в договоре место подписания договора и сдаете документы на государственную регистрацию права в этом же городе.

Два экземпляра договора мены должны быть составлены для регистрационной службы: один останется в городе, в котором документы были поданы на государственную регистрацию, другой договор после проведения государственной регистрации будет послан по почте в регистрационную службу второго города.

Хочу подарить свою квартиру внуку, внук нашел образец договора в Интернете, но мы не знаем, как правильно подписать договор дарения.

Под текстом договора сначала дарителю, а потом одаряемому нужно написать полностью фамилию, имя и отчество и расписаться. Если договор состоит из нескольких листов, его нужно сшить и то же самое написать на месте сшива.

Продаю дом, который получил в наследство. Право собственности на дом зарегистрировано в Росреестре. Документы на землю не оформлял. Также нет свидетельства о бессрочном пользовании земельным участком и каких-либо землеотводных документов. Могу ли я продать дом

без оформленной земли и не должен ли сообщать о продаже в муниципалитет в связи с тем, что земля находится в муниципальной собственности?

Да. Вы можете оформить договор купли-продажи дома.

Нет. Никого извещать о предстоящей продаже не нужно.

Согласно ст. 552 ч. 3 Гражданского кодекса РФ «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

Покупаю садовый участок с небольшим домом. На участок у продавца имеется свидетельство о государственной регистрации права собственности. Садовый дом не оформлен. Документов никаких нет. Могу ли я оформить сделку купли-продажи участка, а дом зарегистрировать после покупки?

Возможно, но нежелательно.

Да. Это возможно. На практике очень часто оформляются сделки купли-продажи садовых участков. А фактически покупатели платят и за участок, и за дом, на нем расположенный, а уже после регистрации права собственности на земельный участок подают документы на регистрацию права собственности на дом.

Оформить такую сделку можно, но нежелательно.

Во-первых, регистрационная служба может запросить справку об отсутствии строений на земельном участке; во-вторых, последующей регистрации дома могут воспрепятствовать соседи, если дом построен с нарушениями и не соблюдены нормы отступа от границы с соседними участками.

Поэтому лучшим вариантом будет зарегистрировать право собственности на строение перед сделкой на имя продавца, и потом уже оформлять сделку купли-продажи земельного участка и дома.

В 2006 году был принят Федеральный закон № 93-ФЗ, широко известный под названием «Закон о дачной амнистии».

Согласно этому закону, садовые дома, то есть дома, расположенные на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования садовые и дачные земельные участки, могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке по декларации.

Для этого в государственную регистрационную службу нужно подать следующие документы:

– заявление о государственной регистрации права (оформляется на месте);

– документ, удостоверяющий личность (для предъявления);

– правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества (дом);

– декларацию об объекте недвижимого имущества (дом);

– документ об оплате государственной пошлины — квитанция. Сумма — 350 рублей.

Срок регистрации — 18 дней.

Оформляем договор купли-продажи квартиры. Нужно ли составлять отдельно акт приема-передачи?

Вариант первый: составить и подписать акт приема-передачи квартиры.

Вариант второй: внести в договор купли-продажи пункт о приеме-передачи квартиры.

Подписывать акт нужно перед подачей документов на государственную регистрацию.

Неотъемлемой частью договора купли-продажи является акт приема-передачи квартиры. Акт приема-передачи — это документ, подтверждающий передачу квартиры от Продавца к Покупателю. Вместе с передачей квартиры к Покупателю переходят все права и обязанности по ее содержанию, а также риск случайной гибели имущества. До подписания этого акта ответственность за сохранность квартиры несет Продавец.

Акт приема-передачи входит в пакет документов, которые необходимо предоставить для регистрации права собственности.

Очень часто складывается такая ситуация, когда договор купли-продажи подписан, деньги Продавцом получены, а квартира еще не освобождена. Покупатель отказывается подписывать акт приема-передачи квартиры, так как, подписав акт, берет на себя ответственность за сохранность квартиры и другие риски. И если в этот период еще проживающий в квартире Продавец забудет закрыть кран с водой, в результате чего зальет три этажа, ответственность ляжет на плечи Покупателя. Но, не подписав акт приема-передачи, невозможно зарегистрировать право собственности на квартиру. И опять Покупатель оказывается в невыгодном положении.

Я же рекомендую вам подписать акт приема-передачи квартиры на сделке, чтобы сдать пакет документов на регистрацию, и если Продавец освобождает квартиру не в день сделки, оформить с ним договор аренды квартиры на необходимый для освобождения срок.

Акт приема-передачи квартиры должен содержать информацию о месте и дате его составления, наименование участников сделки (Продавец и Покупатель), описание предмета договора, передаваемого объекта недвижимости (в том числе его местонахождение, общую и жилую площадь, этаж, состояние квартиры). Как правило, в акте прописывается отсутствие взаимных претензий сторон.

Акт приема-передачи квартиры можно оформлять отдельно от договора, а можно вносить в договор купли-продажи пункт о передаче квартиры.

Продаю квартиру. Получил от бабушки по договору дарения пять лет назад. Бабушка умерла три года назад. У нее есть дети — два сына (мой отец и дядя). Нужно ли от них получать согласие на продажу или заявление о том, что они не имеют претензий, ведь они наследники бабушки?

Нет, не нужно.

Дарение является двусторонней сделкой.

Ваша бабушка передала вам все права на эту квартиру при жизни. Регистрационная служба осуществила регистрацию перехода права собственности на ваше имя. И вы являетесь полноправным собственником этого имущества. Следовательно, можете владеть, пользоваться и распоряжаться этой квартирой по своему усмотрению.

Эта квартира не может перейти по наследству к детям вашей бабушки, так как на момент открытия наследства, то есть на момент ее смерти, она уже не являлась собственником квартиры. Свои права по договору дарения она передала вам, а регистрационная служба зарегистрировала переход права.

Хочу подарить дочери квартиру. Она проживает в другом городе. Могу ли я оформить дарение без нее?

Нет.

Заключите сделку дарения через доверенное лицо.

Договор дарения является двусторонней сделкой, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора — дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие дара).

Одаряемый, так же как и даритель, является стороной договора и подписывает этот договор.

Если ваша дочь не может приехать, чтобы подписать договор дарения, советую оформить нотариальную дове-

ренность, так как договор дарения может быть заключен и через доверенное лицо.

После оформления сделки договор дарения с пакетом документов необходимо подать в регистрационную службу.

С 01.03.2013 г. договор дарения не подлежит государственной регистрации, но факт перехода права собственности зарегистрировать необходимо. Государственная пошлина за регистрацию составит 2 000 рублей.

Мне уже восемьдесят два года. Хочу подарить свою квартиру племяннице, но с условием, чтобы она за мной ухаживала. Могу ли я оформить такой договор?

Нет. Договор дарения оформляется без условий.

Оформляйте договор пожизненного содержания с иждивением.

Дарение — это безвозмездная сделка. Даритель передает Одаряемому свой объект недвижимости безвозмездно, то есть без требования платы или при каком-то условии. Если присутствует условие о встречном требовании, договор не может считаться договором дарения. Договор дарения не должен включать в себя не только требования финансового характера, но и любые другие требования, например, требование ухаживать за Дарителем.

В вашем случае нужно оформить не договор дарения, а договор пожизненного содержания с иждивением.

В случае заключения договора пожизненного содержания с иждивением ваша племянница примет на себя обязанность содержать вас до смерти и обеспечивать вам достойную жизнь. Она обязана будет покупать вам продукты, одежду, лекарства, готовить еду, убирать квартиру и производить в ней ремонт в случае необходимости, оплачивать коммунальные услуги, нанимать сиделку в случае вашей болезни.

Все эти обязанности, и другие, будут отражены в договоре пожизненного содержания с иждивением. Причем

их можно не только перечислить, но и описать, например, в договоре можно указать, сколько раз в неделю ваша племянница должна убирать вашу квартиру. Взамен она получит право собственности на квартиру, но распоряжаться ею не сможет вплоть до вашей смерти. То есть не сможет продать, подарить, поменять вашу квартиру. Вернее, сможет только с вашего согласия.

Пожизненное содержание может быть заменено периодическими платежами.

Заключила договор ренты с пожизненным содержанием. Я плательщик ренты, получатель — моя соседка по лестничной клетке. Дочь моей соседки живет за границей и у своей матери не была уже десять лет. Как мне обезопасить себя от возможного расторжения этого договора, если дочь соседки вдруг объявится и захочет расторгнуть договор?

Заключайте договор только после предоставления справки из психоневрологического диспансера.

После заключения договора все действия по исполнению своих обязанностей по договору фиксируйте письменно, подкрепляя подписью Рентополучателя (вашей соседки). Храните все чеки по тратам, связанным с исполнением договора.

Расторгнуть договор можно будет только через суд.

Подать исковое заявление в суд для расторжения договора ренты с пожизненным содержанием может не только дочь вашей соседки, но и она сама, а также инициатором расторжения договора может быть прокурор, который будет защищать интересы вашей соседки и доказывать, что в момент заключения договора она страдала психическим заболеванием.

Поэтому чтобы обезопасить себя от расторжения договора ренты с пожизненным содержанием сделайте следующее:

Первое — перед заключением договора нужно выяснить, нет ли в отношении вашей соседки решения суда