

М. Ю. Рогожин

Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать



М. Ю. Рогожин

**КВАРТИРНЫЙ
ВОПРОС:
все, что вы хотите
знать**



Москва-Берлин

2014

УДК 347.451
ББК (У)65.441
Р59

Рогожин, М. Ю.

Р59 Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать /
М. Ю. Рогожин. – М.-Берлин: Директ-Медиа,
2014. – 269 с.
ISBN 978-5-4475-1667-3

В издании рассматриваются организационно-правовые аспекты всех законных способов решения жилищного вопроса: приватизация, покупка, участие в инвестиционных жилищных проектах, приобретение жилья в кредит и др. Кроме того, освещен общий порядок оценки жилых помещений, регистрации и налогообложения сделок с жильем.

Книга адресована всем, кто так или иначе заинтересован в законном улучшении своих жилищных условий.

УДК 347.451
ББК (У)65.441

ISBN 978-5-4475-1667-3

© Рогожин, М.Ю., текст, 2014
© Издательство «Директ-Медиа»,
оформление, 2014

Глава 1

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ

1.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНА РФ “О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ”

Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации осуществляется на основании одноименного Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (в ред. от 01.03.2005). Читателям, которые намереваются приватизировать квартиру, следует прежде всего ознакомиться с основными положениями данного Закона.

Структурно Закон “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” (далее – Закон о приватизации) состоит из преамбулы и трех разделов, включающих в себя 25 глав. Как следует из преамбулы, цель Закона о приватизации:

установить основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории России;

определить правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности (применительно к жилой недвижимости).

Заметим, что при вступлении Закона о приватизации в силу 15 лет назад предполагалось, что таким образом удастся создать правовые предпосылки не только для осуществления российскими гражданами свободного выбора законных способов удовлетворения потребностей в жилище, но и для улучшения использования и сохранности имевшегося на тот момент в РФ жилищного фонда.

Дальнейшие события, с одной стороны, выявили необходимость в существенном уточнении положений Закона о приватизации, с другой – подтвердили его правовую значимость.

Так или иначе, но именно благодаря Закону о приватизации значительная часть наших соотечественников приобрела в собственность жилую недвижимость, пусть в большинстве случаев и достаточно скромную.

Предполагается, что в ближайшие несколько лет будет приватизирована и остающаяся вне частной собственности доля государственного жилого фонда, составляющая в настоящее время, по различным оценкам, около 30%. Однако на темпы и конечные итоги приватизации жилого фонда РФ могут оказать существенное влияние различные обстоятельства, в т. ч. и предполагаемое введение платы за приватизацию.

1.2. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Объективным достоинством приватизации, безусловно, является предоставление нашим согражданам реальной (не декларируемой) возможности по расширению своих имущественных прав. Действительно, приватизация жилья и последующее вступление в права собственности на приватизированное жилье предоставляет их владельцам целый ряд таких возможностей, в т. ч.:

эффективно вкладывать принадлежащие им материальные средства в недвижимость, например, при приобретении более комфортабельного жилья посредством присоединения к имеющимся накоплениям денежного эквивалента рыночной стоимости приватизированного жилья (речь идет о довольно распространенном способе покупки жилья с так называемым зачетом стоимости имеющейся у покупателя жилой недвижимости);

осуществлять накопление жилья в собственности посредством приобретения, к примеру, еще одной квартиры (коттеджа) в дополнение к имеющейся (приватизированной);

при необходимости продать принадлежащее на праве собственности жилье, а также обменять его либо передать в безвозмездное пользование другому лицу (приватизированное жилье

может передаваться в дар и по наследству, а также предоставляться в безвозмездное пользование другим лицам в порядке, установленном законодательством, см. гл. 7 и 8); совершать с приватизированным жильем иные законные действия.

Таким образом, владелец приватизированного жилья на самом деле обретает широкие права по распоряжению законно принадлежащей ему жилой недвижимостью. Именно по этой причине свое право на приватизацию жилья к настоящему моменту уже реализовало около половины россиян.

Заметим, что в последние два-три года активность российских граждан по приватизации жилья еще более возросла. Объяснение этого обстоятельства – весьма банальное: с января 2007 г. бесплатная приватизация станет платной. Соответствующее изменение уже внесено в Закон о приватизации. Ожидается, что в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации” ст. 1 Закона о приватизации утратит свою силу с 1 января 2007 г.

Конечно, здесь нельзя не упомянуть о том, что провозглашаемая в ст. 1 Закона о приватизации бесплатная приватизация жилых помещений уже давно превратилась в продекларированную условность, поскольку совокупные расходы граждан на сбор различных документов, так или иначе относящихся к процедуре приватизации, исчисляются тысячами рублей. Тем не менее с января 2007 г. ситуация с приватизацией может измениться радикально, поскольку вместо оплаты сборов и пошлин за документы и связанные с их оформлением услуги российским гражданам может быть предложен вариант выкупа жилья в собственность по рыночной (а не по инвентаризационной, как намечалось ранее) стоимости. Пока же россияне сохраняют право на бесплатную приватизацию, правда, с некоторыми исключениями.

Во-первых, правом приватизации не могут воспользоваться те, кто это право реализовал ранее, за исключением категорий лиц, перечисленных в ст. 11 Закона о приватизации. Во-вторых, действующие правила бесплатной приватизации не распространяются на жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. В-третьих, не подлежат приватизации некоторые категории жилых помеще-

ний, определенные законом. В-четвертых, правом приватизации не могут воспользоваться граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными.

Необходимо обратить внимание читателей еще на два условия, соблюдение которых делает в принципе возможной бесплатную приватизацию. Первое условие – граждане вправе обрести в собственность занимаемые ими на законном основании только жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду, либо забронированные ими жилые помещения, отвечающие тем же условиям (с учетом положений ст. 4 Закона о приватизации). Второе условие – добровольное изъявление гражданами намерения приватизировать соответствующие жилые помещения.

Кроме того, в зависимости от личных обстоятельств граждан, к перечисленным ранее условиям могут добавиться и некоторые другие. Одно из таких условий вытекает из положений ст. 2 Закона о приватизации. С необходимостью его выполнения сталкиваются все те граждане, которые занимают жилые помещения совместно с другими проживающими в них гражданами – членами их семей.

На практике это означает, что граждане РФ, занимающие в настоящее время жилые помещения в государственном (муниципальном) жилищном фонде – включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (так называемый ведомственный жилищный фонд) – на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Жилые помещения при этом могут передаваться как в общую собственность указанных граждан, так и в собственность одного из совместно проживающих лиц (в т. ч. несовершеннолетних).

Жилые помещения, в которых по тем или иным причинам проживают только несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают только лица в возрасте от 14 до 18 лет,

передаются последним в собственность на основании поданного ими заявления с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

Отметим, что в случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей (например, вследствие лишения родительских прав), если в жилом помещении остались проживать только несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют в установленном законодательством порядке договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. При этом передача в собственность жилых помещений, в которых проживают только несовершеннолетние, производится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Граждане, уже приватизировавшие занимаемые ими на законных основаниях жилые помещения и, таким образом, ставшие их собственниками, вправе владеть, пользоваться и распоряжаться ими по своему усмотрению, в т. ч. продавать указанные помещения, завещать их, сдавать в аренду или внаем, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Таковыми же правами будут обладать и те граждане, которые приватизируют до 1 января 2007 г. жилые помещения, предоставленные им по договорам социального найма до 1 марта 2005 г. (Предполагается, что порядок и условия приватизации жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., будет определен до 1 января 2007 г. соответствующим нормативным правовым актом.) При этом осуществление права собственности на жилое помещение не должно

нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц. С целью защиты законных прав и интересов соответствующих лиц законодательством может устанавливаться особый порядок совершения сделок с приватизированными жилыми помещениями.

Так, совершение сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли последние собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в т. ч. бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, допускается только с предварительного разрешения органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права (например, в случае, если соответствующее помещение изначально было безвозмездно предоставлено семье в порядке улучшения жилищных условий (с включением несовершеннолетних лиц в ордер), но фактически несовершеннолетнее лицо в предоставленном жилом помещении по тем или иным причинам не проживает). Средства, вырученные от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, подлежат зачислению (родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения) на счет по вкладу, открытый на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сбербанка России.

В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 г., доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в т. ч. доля умершего, признаются равными, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное. В этом случае правом распоряжения долей умершего будет обладать лицо, унаследовавшее ее в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством (о порядке наследования приватизированных жилых помещений см. гл. 7).

1.3. ПРОЦЕДУРА ПЕРЕДАЧИ ПРИВАТИЗИРУЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ

Рассмотрим процедуру передачи приватизируемого жилого помещения в собственность, которая будет действовать в течение 2006 г. в отношении неприватизированных жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма до 1 марта 2005 г. В соответствии с Законом о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан посредством приватизации должна осуществляться уполномоченными собственниками указанных жилых помещений, в т. ч.:

органами государственной власти (органами местного самоуправления);

государственными (муниципальными) унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения;

государственными (муниципальными) учреждениями либо казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

С целью упорядочения приватизации жилых помещений местными органами власти – как правило, на базе действующих структур жилищно-коммунального хозяйства – учреждаются агентства (бюро) по приватизации жилья, действующие на хозрасчетной основе. Гражданин, желающий приватизировать занимаемое жилое помещение, подает в указанное агентство (бюро) соответствующее заявление и представляет следующие документы¹:

заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, имеющими право на владение указанным помещением на условиях совместной или долевой собственности;

документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением, – ордер и (или) договор социального найма; справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья соответствующими гражданами не было использовано;

¹ См. Примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, утв. решением Роскоммунхоза от 18.11.1993 № 4.

в предусмотренных законодательством случаях – документ органов опеки и попечительства.

Отметим, что передача гражданам в собственность приватизируемых жилых помещений производится только с письменного согласия всех совместно проживающих в данном помещении совершеннолетних членов семьи. При этом по желанию граждан приватизируемое жилое помещение может быть приобретено в долевую или совместную собственность, о чем должно быть сообщено в заявлении (заявлениях).

В соответствии с сохраняющим силу в течение 2006 г. порядком приватизации жилищного фонда размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений равен не менее 18 м² общей площади на человека и дополнительно 9 м² на семью (с учетом потребительских качеств жилья)¹. Таким образом, в общем случае семья из 4 человек вправе бесплатно (т. е. без доплаты) приватизировать квартиру площадью не более 63 м².

Разница между общей стоимостью квартиры и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемого жилья оплачивается гражданами одновременно или в рассрочку в порядке, определяемом органами, уполномоченными в соответствии с законодательством осуществлять передачу приватизируемых жилых помещений в собственность. Например, если площадь квартиры составляет 84 м², то семья из 4 человек в общем случае должна будет оплатить разницу – 21 м².

Вместе с тем местным органам власти предоставлено право увеличивать размер бесплатно передаваемых (в порядке приватизации) жилых помещений в собственность граждан. Кроме того, местные органы власти вправе принимать решения о безвозмездной передаче всего занимаемого жилого помещения, вне зависимости от его площади, инвалидам и ветеранам войны, семьям военнослужащих, погибших при исполнении обязанностей военной службы, и др. При этом, помимо потребительских качеств приватизируемого жилого помещения, могут приниматься во внимание:

состав семьи;

материальное положение граждан, заявивших о намерении приватизировать жилое помещение;

¹ См. постановление коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7 “Об утверждении Примерного положения о приватизации жилищного фонда в РСФСР”.

совокупный вклад указанных граждан в общественные фонды потребления;
возможность получения указанными гражданами другого жилого помещения в связи со сносом их дома без компенсации;
другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Установленный размер бесплатно передаваемого в собственность жилого помещения оценивается в стоимостном эквиваленте. Стоимостной эквивалент определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах в домах со средним для данного населенного пункта уровнем потребительских качеств (уровнем благоустройства, средним уровнем износа жилищного фонда и др.)¹. Таким образом, общая стоимость приватизируемого жилого помещения будет либо соответствовать стоимостному эквиваленту, либо складываться из стоимостного эквивалента и доплаты. Сведения об общей стоимости жилого помещения отражаются в акте, а размер доплаты – в обязательстве. Акт и обязательство являются приложениями к договору передачи приватизируемого жилого помещения в собственность.

1.4. ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ ПРИВАТИЗИРУЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ

Передача приватизируемого жилья в собственность гражданам оформляется соответствующим договором. Указанный договор гражданин (граждане) заключает с органом, уполномоченным в соответствии с законодательством осуществлять передачу приватизируемых жилых помещений в собственность. Форма примерного договора на передачу и продажу квартир (домов) в собственность граждан установлена постановлением коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7. В договоре указываются:

- наименование документа;
- заголовок к тексту;
- сведения о дате и месте составления договора;

¹ См. Методику оценки стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан (приложение 1 к постановлению коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7).

сведения о сторонах договора;
предмет договора;
условия договора;
сведения об адресах сторон договора.

Отметим, что в договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность, наряду с дееспособными гражданами, включаются несовершеннолетние лица:

имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними лицами собственность;

имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие при этом прав пользования данным жилым помещением.

Пример договора представлен в приложении 1.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в двухмесячный срок со дня подачи гражданином соответствующего заявления и всех необходимых документов. Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит установленному законодательством порядку. В случае нарушения прав при решении вопросов приватизации жилых помещений гражданин вправе обратиться в суд.

Например, если гражданин, подавший заявление о приватизации жилого помещения, умер до оформления договора на передачу приватизируемого жилого помещения в его собственность либо до регистрации такого договора, то и это обстоятельство не может служить основанием к отказу в приватизации. При возникновении подобной ситуации доля умершего подлежит наследованию в порядке и на условиях, определенных законодательством, поскольку наследователь выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения (не отозвал свое заявление).

Кроме того, гражданам, ранее ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации до достижения совершеннолетия, не может быть отказано в реализации права на приватизацию по достижении ими в 2006 г. возраста 18 лет. Что касается дееспособных граждан, ранее ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его

приватизации, то за ними в течение 2006 г. сохраняется право на передачу приватизированных ими (и свободных от обязательств) жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, при условии, что указанные помещения служат для них единственным местом постоянного проживания.

Соответствующие органы местной власти в случае получения от вышеуказанных граждан заявлений (обращений) обязаны принять такие жилые помещения в собственность, заключив с заявителями (обратившимися) договоры социального найма в порядке, установленном законодательством и нормативными правовыми актами органов местной власти. Органы местной власти также вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения, в т. ч. для улучшения жилищных условий соответствующих категорий граждан.

Должностные лица, виновные в нарушении порядка приватизации жилых помещений, привлекаются к ответственности. В то же время подчеркнем, что соблюдение установленного порядка передачи приватизируемого жилья в собственность гражданам обязательно как для должностных лиц, на которых возложены соответствующие полномочия, так и для самих граждан.

Право собственности на приватизированное жилое помещение возникает у гражданина с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утв. приказом Минюста России от 06.08.2001 № 233.

Глава 2 ПОКУПКА ЖИЛЬЯ

2.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА СДЕЛОК ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Правовое регулирование сделок по купле-продаже (продаже) недвижимости, включая продажу жилых помещений, осуществляется в соответствии с § 1 и 7 гл. 30 части второй Гражданского кодекса РФ¹ (далее – ГК РФ). В § 7 гл. 30 ГК РФ, в частности, определены:

- суть сделки, которая заключается в передаче недвижимого имущества от продавца (прежнего собственника) покупателю (новому собственнику) по заранее оговоренной цене (за определенную денежную сумму);
- форма договора купли-продажи;
- порядок определения в договоре купли-продажи предмета договора (недвижимого имущества, подлежащего передаче от продавца к покупателю), а также его цены;
- особенности (особые условия договора) продажи жилых помещений;
- общий порядок передачи недвижимости от продавца к покупателю;
- общий порядок государственной регистрации перехода права собственности на купленную недвижимость.

¹ Введен в действие Федеральным законом от 26.01.1996 № 15-ФЗ.

Следует уточнить, что гражданское законодательство трактует сделки по покупке жилых помещений как сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости (недвижимого имущества). Однако, поскольку в качестве одного из вариантов решения жилищного вопроса мы рассматриваем именно покупку жилого помещения, то условимся, что под такой покупкой подразумевается вся совокупность правовых действий, т. е. и покупка, и продажа (купля-продажа).

2.2. ПРОЦЕДУРА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ (ПРОДАЖЕ) НЕДВИЖИМОСТИ

2.2.1. Стороны сделки. Первичный и вторичный рынок жилья

Рассмотрим типовую процедуру совершения сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости. Сторонами такой сделки являются продавец и покупатель. Заметим, что в настоящее время сделки по покупке жилья все реже совершаются напрямую. Обычно покупателю и продавцу требуется посредник, например, в лице риелторского агентства.

Большинство покупателей приобретают в собственность жилое помещение на имеющиеся у них средства – сбережения или кредит. Существует и вариант так называемой альтернативной сделки, в соответствии с которой покупатель сначала продает имеющееся у него жилое помещение (например, ранее приватизированное им), а затем на вырученные от продажи средства (возможно, с добавлением к ним сбережений или кредита) приобретает другое жилое помещение – допустим, большей площади, более благоустроенное, расположенное в более престижном районе (в т. ч. и в другом населенном пункте) и т. п.

Как бы то ни было, мы в дальнейшем коснемся не только сугубо правовых, но и организационных аспектов совершения покупки жилого помещения. Уточним, что такая покупка сегодня может быть совершена как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В первом случае речь идет о покупке новостройки, а во втором – о покупке жилого помещения, которым уже кто-то пользовался именно в качестве такового. Однако с правовой точки

зрения и новое, и “старое” жилье – это прежде всего предмет сделки и соответствующего договора (договора купли-продажи).

Впрочем, от замысла до его реализации при решении такого непростого вопроса, как жилищный, обычно проходит не один месяц, а то и год. Этот процесс включает несколько взаимосвязанных этапов, с основным содержанием которых мы и постараемся познакомить читателей.

2.2.2. Самооценка покупательной способности. Принятие решения о покупке жилья

Путь к покупке жилого помещения начинается с определения покупателем своих возможностей и желаний. В идеале возможности и желания должны соответствовать друг другу, однако на практике, увы, так случается не всегда.

Заметим, что в случае с покупкой жилья весьма опасно переоценить свои возможности, поскольку итог такой переоценки вполне предсказуем – это банальная нехватка средств на покупку квартиры “вашей мечты”. Защитить себя от подобной неприятности и сопутствующих разочарований можно только одним способом – тщательным расчетом, который позволит не только реально оценить покупательную способность, но заранее продумать варианты действий на случай возникновения непредвиденных обстоятельств. Примерная схема расчета обычно включает:

1) предварительную оценку стоимости жилья, которое вы намереваетесь купить, – скажем, с точностью до 100–150 тыс. руб.;

2) количественную оценку фактически имеющихся в вашем распоряжении денежных средств;

3) предварительную оценку стоимости принадлежащего лично вам имущества, которое, в случае необходимости может быть продано для получения дополнительных (резервных) денежных средств;

4) количественную оценку денежных средств, на безвозмездное получение которых вы можете рассчитывать до предполагаемой даты совершения покупки, – например, средств, которые вам могут “под честное слово” (и без процентов) одолжить на некоторое время родственники и друзья;

5) предварительную оценку дополнительных доходов, которые вы в связи с предстоящей покупкой обоснованно намереваетесь

извлечь из соответствующих видов деятельности: второй работы, сдачи в аренду (или внаем) имущества (в т. ч. жилых и нежилых помещений), операций с ценными бумагами и др.

Сложив выявленные по пп. 2–4 значения и сопоставив полученную сумму с оценочной стоимостью жилого помещения, вы сможете ответить на вопрос о том, насколько ваши возможности соответствуют вашим желаниям. Вариантов ответа может быть несколько:

1) имеющихся в вашем распоряжении средств хватает не только на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости, но и на формирование небольшого денежного резерва, который может пригодиться при возникновении каких-либо неблагоприятных обстоятельств, например при изменении первоначальной стоимости квадратного метра жилья и т. п. Это – оптимальный вариант, позволяющий покупателю сразу же приступить к последующим активным действиям;

2) имеющихся в вашем распоряжении средств хватает только на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости. Это – промежуточный вариант, который, с одной стороны, позволяет покупателю не отказаться от своих первоначальных намерений, с другой – побуждает его к поиску дополнительных источников денежных средств, пусть и сравнительно небольших;

3) имеющихся в вашем распоряжении средств не хватает на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости, не говоря о том, чтобы выделить часть из этих средств в резерв. Такой вариант можно назвать труднореализуемым, поскольку ни одно из последующих действий, предпринятых покупателем, не приведет к реальному увеличению имеющихся в распоряжении покупателя денежных средств. Оказавшись в подобной ситуации, покупатель может поступить следующим образом:

на время отказаться от намерения купить предварительно выбранное им жилое помещение;

пересмотреть свой первоначальный выбор в пользу удешевления покупки;

попытаться приобрести жилое помещение в рассрочку;

воспользоваться внешними источниками финансирования покупки – например, обратиться в банк или иное соответствующее учреждение за кредитом;

4) имеющихся в вашем распоряжении средств не хватает на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости и при этом исчерпаны возможности как по удешевлению покупки и изменению условий ее совершения, так и по привлечению денежных ресурсов извне. Это – наихудший из возможных вариантов, поскольку он практически не оставляет покупателю шансов на решение жилищного вопроса в первоначально намеченные сроки. В подобной ситуации наиболее разумно отложить покупку жилья до той поры, пока в вашем распоряжении не окажется достаточных для совершения сделки средств.

Обратим внимание уважаемых читателей на то, что совершение сделки предполагает, помимо внесения соответствующей платы за приобретаемое жилое помещение, и совершение целого ряда других платежей, в т. ч. довольно крупных. К таким платежам следует отнести:

- оплату услуг по оформлению и предоставлению документов, необходимых для совершения сделки;
- оплату услуг третьих лиц – оценщиков жилья, юристов, риелторов, нотариусов и т. д.;
- оплату расходов по нотариальному оформлению сделки;
- оплату расходов по государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности;
- оплату расходов по страхованию;
- оплату налогов.

Заметим, что учитывать дополнительные расходы, связанные с совершением сделки по покупке жилья, довольно затруднительно, поскольку, как правило, в точности не известны ни их размеры, ни сроки. И тем не менее попытаться произвести такой учет необходимо, поскольку в противном случае рассчитываться за перечисленные выше услуги третьих лиц, как и за оформление различных бумаг, придется из средств, изначально предназначенных для оплаты покупки и размер которых обычно строго ограничен.

Упростить расчеты и помочь принять окончательное решение о покупке могут записи, совершенные вами в процессе оценки своей покупательной способности. Пример листка самооценки покупательной способности представлен ниже.

**Листок самооценки покупательной способности
по состоянию на 00.00.0000¹**

№	Наименование показателя	Стоимостное выражение, руб.	Комментарий
1	2	3	4
1	Оценочная стоимость кредитуемой квартиры	1 500 000	Рассмотреть более дешевые варианты
2	Размер текущих накоплений	100 000	Рассмотреть возможность увеличения накоплений
3	Оценочная стоимость имеющейся квартиры	600 000	Учесть накладные расходы по реализации – до 50 000 руб.
4	Оценочная стоимость дорогостоящего имущества	100 000	Вырученные от продажи деньги использовать как финансовый НЗ
5	Привлекаемые средства – помощь родственников	50 000	Используются для оплаты расходов по оформлению кредита и сделки
6	Ссуда (субсидия) по месту работы	50 000	Используются для возврата привлекаемых средств (п. 5)
7	Ориентировочный размер кредита (п. 1 - (п. 2 + п. 3 + п. 4))	700 000	–
8	Размер прямого ежемесячного официального дохода	30 000	До налогообложения
9	Размер дополнительного ежемесячного официального дохода	12 000	Индивидуальная трудовая деятельность, выручка от сдачи квартиры внаем, субсидия
10	Размер иных доходов (если имеются)	...	–
11	Размер обязательных ежемесячных расходов, в том числе	13 500	–

¹ Наумова И.Л., Михаленко Я.С., Чипуренко Е.В. Как приобрести квартиру. СПб.: Питер, 2005.

1	2	3	4
12	Квартплата и коммунальные платежи	2500	–
13	Транспорт и связь	2000	<i>Следует сократить вдвое</i>
14	Страховка, погашение кредита за мебель	1500	<i>Выплачиваются в ближайшие 2 месяца</i>
15	Питание, одежда, обувь	7500	–
16	Ежемесячный “чистый” остаток	28 500	–

При необходимости в этот же документ можно (отдельными графами) внести и сведения о предполагаемых размерах других платежей, связанных с совершением сделки по покупке жилья. Время от времени внесенные в листок сведения необходимо корректировать.

Но предположим, что вы решились на покупку. Что ж, тогда приступайте к следующему этапу подготовки к сделке – выбору конкретного жилого помещения, оптимально устраивающего вас как его будущего владельца.

2.2.3. Выбор объекта покупки. Юридическая чистота и безопасность совершения сделки

После того как вы определились с ценой, которую готовы заплатить на свое новое жилье, выбор объекта покупки будет во многом обусловлен потребительскими свойствами товара. Однако в случае с покупкой жилого помещения необходимо принимать во внимание еще, как минимум, два важных обстоятельства: юридическая “чистота” приобретаемого жилья и “беспроblemность” ваших будущих соседей.

Исчерпывающих рекомендаций, позволяющих вам на “все 100 процентов” обезопасить себя от обмана при заключении сделки и от возможных неприятностей с соседями по новообретенному жилью, не существует. Тем не менее минимизировать риск при заключении сделки вам помогут следующие советы:

1. С самого начала рассматривайте юридическую “чистоту” сделки как главное условие, делающее в принципе возможным ее совершение.

2. Старайтесь, по возможности, исключить при заключении сделки “промежуточные звенья”, например, в лице доверенных. Если же вы все-таки решили покупать жилое помещение у доверенного лица, то в обязательном порядке проверьте не только документы, удостоверяющие его личность, но и саму доверенность – не исключено, что срок действия ее истек либо по ней предоставлены недостаточные полномочия (см. приложение 2).

3. Не гонитесь за дешевизной. Хорошее жилье по определению не может иметь низкую цену.

4. Доверяйте документам, а не словам. Каждое слово, произнесенное потенциальным продавцом, должно быть по вашей просьбе немедленно подтверждено документально.

5. Не позволяйте себя торопить. Побуждение покупателя к чрезмерной спешке – один из излюбленных методов мошенников. Продавцам с серьезными и честными намерениями незачем спешить.

6. При покупке жилья на вторичном рынке отдавайте предпочтение вариантам с наиболее короткой правовой историей. При этом помните, что и недавно приватизированные или унаследованные квартиры, предлагаемые к продаже их владельцами, могут быть не свободными от притязаний третьих лиц (несовершеннолетних, чьи права не были должным образом учтены при приватизации, наследников, не поставленных своевременно в известность об открытии наследства, и т. п.).

7. При покупке жилья в новостройке отдавайте предпочтение риелторам с многолетней благонадежной репутацией. Стремитесь к тому, чтобы подготовка к заключению сделки и само оформление происходили не в новом филиале, а в центральном офисе риелторской компании (даже если это может обернуться для вас дополнительной потерей времени) – так надежнее.

8. Обращайте внимание на то, насколько полно и точно отвечает продавец на ваши вопросы. Стремление уклониться от прямого ответа – обоснованный повод для сомнений в чистоте намерений продавца.

9. Не будучи знатоком в вопросах покупки жилья, не стесняйтесь получить предварительные всесторонние консультации из независимых от продавца источников. Помните, что бесплатная консультация в офисе “по ходу” общения с продавцом, как прави-

ло, пустая формальность, ведь консультирует-то вас в этом случае представитель продавца – например, нанятый им юрисконсульт.

10. Не соглашайтесь с первым же предложением продавца, заставьте его выслушать вашу точку зрения (например, по поводу достоинств предлагаемого вам для покупки жилья). Помните, что вы – покупатель и, следовательно, имеете полное право отстаивать собственные интересы любыми законными средствами.

Несколько рекомендаций относительно выбора соседства. Поясним, что в данном случае понятие “соседство” следует толковать в более широком, чем это обычно принято, смысле.

Конечно, плохо, если сосед за стенкой постоянно беспокоит вас, например, шумит в вечернее время. Однако конфликт с таким соседом в большинстве случаев можно уладить. А вот “договориться” с руководителем магазина или иного аналогичного заведения, расположенного на первом этаже вашего нового дома и по понятным причинам представляющего собой источник не только шума, но и посторонних запахов, а иногда – и насекомых, и грызунов, как правило, просто невозможно. Поэтому рекомендуем следующее:

1. Собираясь купить жилье, обязательно наведите справки о соседях и близрасположенных жилых помещениях. Наиболее надежные источники соответствующей информации – участковые милиционеры, дворники и уборщики подъездов, работники коммунально-эксплуатационных и паспортных служб, а также жильцы “со стажем” (например, пенсионеры, проводящие дома значительную часть своего времени).

2. До принятия окончательного решения о заключении сделки постарайтесь несколько раз (желательно – в разное время суток, в т. ч. вечернее или даже ночное время) побывать возле дома, в котором располагается намеченное для покупки жилье. Зайдите и в интересующий вас подъезд дома (при этом на всякий случай будьте готовы к ответам на расспросы любопытных о том, что вы тут, собственно, делаете).

3. Обратите внимание на то, куда выходят окна в намеченной для покупки квартире. Крайне неудачным вариантом уличного соседства являются: авто- и железнодорожные магистрали с интенсивным движением, открытые автостоянки, площадки для выгула собак, площадки для мусорных контейнеров, прогулоч-

ные площадки дошкольных учреждений (следует помнить, что по вечерам на них обычно собираются отнюдь не дошкольники), открытые спортивные площадки, разного рода развлекательные и увеселительные заведения (казино, залы игровых автоматов, ночные клубы, бары, кафе, рестораны и т. п.), а также магазины с круглосуточным режимом работы и “дикие” рынки.

4. Отдавайте предпочтение домам с планировкой, минимизирующей шум от соседей. Кроме того, помните, что жилые помещения, расположенные на более высоких этажах, обычно в меньшей степени подвержены воздействию уличного шума, однако межкомнатные перегородки в них, как правило, имеют меньшую толщину.

5. Обратите внимание на расположение инженерного оборудования дома – лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции – и на производимый ими шум, на общее состояние подъезда – стен, полов, окон, дверей, даже почтовых ящиков, а также доступность подъезда для посторонних лиц (исправный и надежный домофон либо консьерж – это определенная гарантия безопасности жильцов не только от терактов, но и от банальных квартирных краж).

Желательно, чтобы в результате поисков в вашем распоряжении оказалось несколько примерно равноценных вариантов. Это позволит вам “переключиться” с одного варианта на другой в случае, если на последующих этапах подготовки к сделке выявятся обстоятельства, ставящие под вопрос целесообразность совершения покупки. Сколько именно заниматься подбором вариантов – решать вам. Спешить при покупке жилья, как уже было замечено, не следует ни при каких обстоятельствах. Для сокращения – в случае необходимости – сроков поиска вы можете отчасти пересмотреть свои пожелания в отношении потребительских качеств жилья, которое намереваетесь купить.

Окончательно юридическая чистота приглянувшегося вам жилого помещения, как правило, выясняется на этапе предварительного изучения правоустанавливающих документов. Эти документы находятся у продавца жилого помещения и вы вправе ознакомиться с ними, чтобы получить ясное представление о предмете намечающейся сделки. О том, что это за документы, мы и поговорим с вами далее.

2.2.4. Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение

Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение – это, если угодно, правовая экспертиза предмета сделки. В минимальный комплект документов (так называемый основной документационный пакет), с которыми вы как потенциальный покупатель должны ознакомиться, обычно входят:

документ, удостоверяющий личность продавца или его законного полномочного представителя (в последнем случае следует изучить документ, подтверждающий полномочия представителя – например, доверенность на совершение сделки по продаже жилого помещения);

документы, подтверждающие полную дееспособность продавца;

свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;

правоустанавливающие документы на жилое помещение (см. далее);

выписка из домовой книги с информацией о лицах, зарегистрированных в данном жилом помещении (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);

копия финансово-лицевого счета (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);

справки об отсутствии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг (из ЖРЭПа, энерго- и газоснабжающей организации, организации, предоставляющей услуги электро-связи, возможно, домофонной службы) (действительны в течение 30 дней с даты выдачи);

форма № 1а, оформленная территориальным бюро технической инвентаризации (БТИ);

выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП);

справки из Инспекции по налогам и сборам об уплате налога на имущество за предшествующий период, а также об уплате налога на дарение или наследство.

Внимательно прочитайте перечисленные выше документы, обратив особое внимание на следующие моменты:

1. В паспорте – на фотографию владельца (портретное сходство, сохранность ламинирования листа с фото), а также на сведения о регистрации (места прежней регистрации, сроки регистрации в интересующем вас жилом помещении).

2. Документом, подтверждающим полную дееспособность продавца, может выступать, к примеру, документ о признании несовершеннолетнего (начиная с шестнадцатилетнего возраста) полностью дееспособным (эмансипированным), который выдается органами по защите прав несовершеннолетних или судом. Если же дееспособность совершеннолетнего (взрослого) продавца вызывает у вас сомнения, попросите его предъявить соответствующий документ, например, справку о том, что он не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере.

3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение оформляется соответствующим органом (регистрационной палатой).

Право собственности может распространяться на все жилое помещение (собственность) либо на его часть (долевая собственность), что обязательно должно быть указано в документе. В последнем случае продавец вправе распорядиться принадлежащей ему долей, как правило, с согласия сособственника (сособственников).

4. Наиболее распространенными видами правоустанавливающих документов на жилое помещение являются:

для приватизированных квартир, с которыми не совершались сделки, – договор передачи квартиры в собственность и приватизационное свидетельство;

для квартир, обретенных в собственность в результате совершения сделки, – договор купли-продажи (дарения, мены, ренты);

для квартир, обретенных в собственность по наследству, – свидетельство о праве на наследство;

для квартир, обретенных в собственность у жилищно-строительного (молодежного жилищного) кооператива, – справка о выплате пая ЖСК;

для квартир, обретенных в собственность в судебном порядке, – вступившее в законную силу решение суда (с учетом сроков его обжалования).

5. В дополнение к обычной выписке из домовой книги в ряде случаев следует запросить и так называемую архивную выписку.

Это оправдано, в частности, в случаях, когда с выставляемым на продажу жилым помещением совершались сделки. В архивной выписке отражено “движение” жильцов с момента первичного заселения жилого помещения. На основании архивной выписки несложно установить круг лиц, имевших право на пользование жилым помещением, и, соответственно, выявить возможные нарушения в процессе приватизации жилья или его наследования.

6. Копия финансово-лицевого счета позволяет сопоставить сведения о количестве проживающих со сведениями в выписке из домовой книги. Кроме того, по документу устанавливается ответственный наниматель жилого помещения. В случае разделения счетов в многоквартирных квартирах нанимателей будет двое или больше.

7. Справки об отсутствии задолженности позволяют составить общее впечатление об отношении продавца к своим текущим финансовым обязательствам. Важно удостовериться в том, что продавцом были представлены все необходимые справки, поскольку их выдают разные организации. Помимо справок, можно попросить продавца предъявить последние платежные квитанции за соответствующие услуги.

8. Форма № 11а – это справка, пришедшая на замену прежнему техническому паспорту на жилое помещение¹. Такая справка готовится БТИ в двух экземплярах: один – для нотариуса, второй – для органа государственной регистрации. В справке указываются: точный адрес жилого помещения, общая и жилая площадь, остаточная балансовая стоимость (сумма, в которую данное помещение оценивается государством с учетом амортизации и с которой взимаются пошлина и налоги – при условии, что договором не будет предусмотрено иное). К справке прилагается экспликация – поэтажный план жилого помещения, который должен в точности соответствовать фактической его планировке. Это особенно важно, если жилое помещение было переоборудовано или перепланировано, что несложно установить при его осмотре.

9. Выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) подтверждает принадлежность жилого помещения собственнику (в данном случае – продавцу). Кроме того, в выписке указываются

¹ Документ с таким названием по-прежнему применяется БТИ, но для других целей.