

Ю. М. Михайлов

Ваша недвижимость:  
все варианты  
законного решения  
жилищного вопроса



Юрий Михайлов

**Ваша недвижимость**

«Директ-Медиа»

УДК 347.235  
ББК 99.67

**Михайлов Ю. М.**

Ваша недвижимость / Ю. М. Михайлов — «Директ-Медиа»,

Книга адресована всем, кто так или иначе заинтересован в законном улучшении своих жилищных условий либо искренне хочет (со знанием предмета) помочь сделать это своим близким и друзьям. В ней рассматриваются организационно-правовые аспекты всех законных способов решения жилищного вопроса. Книга не заменяет собой действующее законодательство, а позволяет в краткой и удобной форме получить наиболее важные сведения о порядке совершения сделок с жилыми помещениями, как и о порядке их безвозмездного обретения. В книге уделено должное внимание приватизации жилья, социальному найму жилых помещений, а также приобретению жилых помещений по программе «Государственные жилищные сертификаты». Кроме того, в ней освещены общий порядок оценки жилых помещений, регистрации и налогообложения сделок с жильем

УДК 347.235  
ББК 99.67

© Михайлов Ю. М.  
© Директ-Медиа

# Содержание

Глава 1. Приватизация жилья	5
1.1. Законодательная база приватизации	5
1.1.1. Краткая характеристика Закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"	5
1.1.2. Общие вопросы приватизации жилья	8
1.2. Процедура передачи приватизируемого жилого помещения в собственность	12
1.2.1. Содержание процедуры передачи приватизируемого жилого помещения в собственность	12
1.2.2. Договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность	13
Глава 2. Покупка жилья	19
2.1. Законодательная база сделок по купле-продаже недвижимости	19
2.2. Процедура совершения сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости	20
2.2.1. Стороны сделки. Первичный и вторичный рынок жилья	20
2.2.2. Самооценка покупательной способности.	20
Конец ознакомительного фрагмента.	22

# **Юрий Михайлов**

## **Ваша недвижимость**

### **Глава 1. Приватизация жилья**

#### **1.1. Законодательная база приватизации**

##### **1.1.1. Краткая характеристика Закона "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 редакции от 30.06.2006). Читателям, которые намереваются приватизировать квартиру, следует прежде всего ознакомиться с основными положениями рассматриваемого нами закона.

Структурно Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (далее в рамках настоящего пособия, за исключением случаев, оговоренных особо – закон о приватизации) состоит из преамбулы и двух разделов, в свою очередь, включающих в себя 20 глав.\* (\* Ст.5 из действующей редакции закона о приватизации исключена, см. далее). Как следует из преамбулы, закон о приватизации имеет целью:

1. Установить основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории России.
2. 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, а, с другой, подтвердили его правовую значимость.

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

Номер статьи	Содержательная сущность статьи	Примечание
1	2	3
1	Дает определение приватизации. Закрепляет принципы осуществления приватизации – бесплатность и добровольность.	Утрачивает силу с 01.03.2010
2	Провозглашает право граждан РФ, в т.ч. несовершеннолетних, на приватизацию жилья	Утрачивает силу с 01.03.2010
3	–	Утратила силу с 01.03.2005
4	Определяет перечень жилых помещений, не подлежащих приватизации, а также права собственников жилфондов и предприятий по приватизации имеющегося служебного жилья	Утрачивает силу с 01.03.2010
5	–	Из состава закона исключена
6	Определяет общий порядок передачи жилых помещений в собственность граждан	Утрачивает силу с 01.03.2010
7	Определяет общие требования к договору передачи жилых помещений в собственность. Устанавливает обязательность гос. регистрации договора	Утрачивает силу с 01.03.2010



1	2	3
8	Устанавливает срок решения вопроса о приватизации – 2 месяца со дня подачи документов	Утрачивает силу с 01.03.2010
9	Определяет категории граждан, сохраняющих право на предоставление жилых помещений на условиях соц. найма. Дополнена ст.9.1	Утрачивает силу с 01.03.2010
10	–	Утратила силу с 01.03.2005
11	Устанавливает однократность (в общем случае) приватизации гражданами жилого помещения	Утрачивает силу с 01.03.2010
12	–	Утратила силу с 01.03.2005
13	–	Утратила силу с 01.03.2005
14	–	Утратила силу с 01.03.2005
15	–	Утратила силу с 01.03.2005
16	Определяет общий порядок приватизации жилых помещений в домах, требующих кап. ремонта	Утрачивает силу с 01.03.2010
17	Предоставляет органам власти (управления), предприятиям (учреждениям) право выкупа у граждан принадлежащих им на праве собственности жилых помещений	Утрачивает силу с 01.03.2010
18	Определяет порядок перехода жил. фонда, принадлежащего предприятиям (учреждениям), при изменении формы собственности или ликвидации последних	Утрачивает силу с 01.03.2010
19	–	Утратила силу с 01.03.2005
20	–	Утратила силу с 01.03.2005
21	–	Утратила силу с 01.03.2005
22	Утратила силу с 01.03.2005	
23	Утратила силу с 01.03.2005	
24	Утратила силу с 01.03.2005	
25	Утратила силу с 01.03.2005	
26	Утратила силу с 01.03.2005	

Рис.1.1. Краткая (постатейная) характеристика закона о приватизации

Краткая (постатейная) характеристика закона о приватизации представлена на рис. 1.1.

Предполагается, что в ближайшие несколько лет будет приватизирована и остающаяся вне частной собственности доля отечественного жилого фонда, составляющая в настоящее время, по различным оценкам, около 30 %. Однако на темпы и конечные итоги приватизации жилого фонда РФ могут оказать существенное влия-

ние несколько обстоятельств, в том числе и предполагаемое введение платы за приватизацию (см. далее).

### **1.1.2. 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 том числе:

– 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 т.н. зачетом стоимости имеющейся у покупателя жилой недвижимости, подробнее см. главу 2 настоящего пособия);

– 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 людям в порядке установленном законодательством, подробнее см. главы 7 и 8 настоящего пособия);

– 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 более половины россиян.

Заметим, что в последние два-три года активность российских граждан на пике приватизации еще более возросла. Объяснение сему обстоятельству – весьма банальное: ведь предполагается, что уже с марта 2010 года бесплатная приватизация станет платной.

Конечно, здесь нельзя не упомянуть о том, что провозглашаемая в ст.1 рассматриваемого нами закона бесплатность приватизации 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, уже вскоре 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 виделось ранее) стоимости. Пока же наши соотечественники сохраняют право на бесплатную приватизацию. Правда с известными исключениями.

Во-первых, правом приватизации не смогут воспользоваться те, кто это право реализовал ранее, за исключением категорий лиц, перечисленных в ст. 11 закона о приватизации (см. далее).

Во-вторых, действующие (пока) правила бесплатной приватизации не распространяются на жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 01.03.2005.



В-третьих, как и прежде, не подлежат приватизации определенные законом категории жилых помещений (см. в этой связи рис. 1.2). \* (\* См. в этой связи также решения Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 № 6-П и от 10.12.2002 № 316-О ). В-четвертых, правом приватизации – по понятным причинам – не могут воспользоваться граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными.

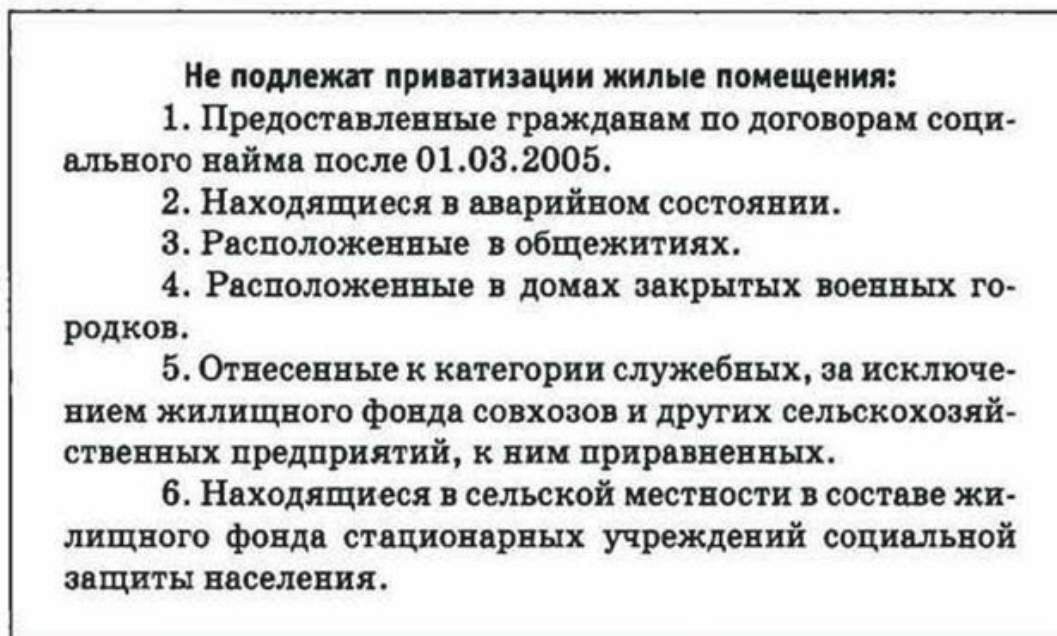


Рис.1.2. Категории жилых помещений, не подлежащие приватизации

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 – в возрасте от 14 лет и старше. Поясним, что рассматриваемый нами закон ставит возможность приватизации в зависимость от наличия согласия на ее проведение всех проживающих в соответствующем жилом помещении граждан – членов семьи – в возрасте от 14 лет и старше.

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 (т.н. 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 том числе несовершеннолетних)..

Передача в собственность жилых помещений, в которых по тем или иным причинам проживают только несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, производится 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:\* (\* Оформление договора передачи 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 (либо по инициативе) органов опеки и попечительства;

– 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 том числе продавать указанные помещения, завещать их, сдавать в аренду или внаем, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Такими же правами – подчеркнем это – будут обладать и те граждане, которые приватизируют до 01.03.2010 жилые помещения, предоставленные им по договорам социального найма до 01.03.2005. 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, со- собственниками или членами семьи собственников, в том числе 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 РФ.

В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31.05.2001, доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе 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. главу 7 настоящего пособия).

## **1.2. Процедура передачи приватизируемого жилого помещения в собственность**

### **1.2.1. Содержание процедуры передачи приватизируемого жилого помещения в собственность**

Рассмотрим далее процедуру передачи приватизируемого жилого помещения в собственность, которая – вновь обратим на это внимание — будет действовать в течение ближайших трех лет в отношении неприватизированных жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма до 01.03.2005. В соответствии с рассматриваемым нами законом передача жилых помещений в собственность граждан посредством приватизации должна осуществляться уполномоченными собственниками указанных жилых помещений, в том числе:

- 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 документы:\* (\* См. примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в РФ, утвержденное решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18.11.1993 № 4).

- 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;
- в случаях, предусмотренных законодательством – 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).

Норма бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений устанавливается в размере не менее 18 м. кв. общей площади на человека и дополнительно 9 м. кв. на семью (с учетом потребительских качеств жилья) \* (\* См. в этой связи постановление коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7).

Таким образом, в общем случае семья в составе 3 человек вправе бесплатно (т.е. без доплаты, см. далее) приватизировать квартиру площадью не более 63 м. кв.

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 м. кв., то упомянутая семья из 3 человек в общем случае должна будет оплатить разницу - 21 м. кв.

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

Установленный вышеуказанным образом размер бесплатно передаваемого в собственность жилого помещения оценивается стоимостным эквивалентом. 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.)\* (\* См в этой связи например, "Методику оценки стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан" (приложение 1 к постановлению коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7)).

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.\* (\* Формы документов определены приложением 2 к постановлению коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 № 7).

Акт и обязательство являются приложениями к договору передачи приватизируемого жилого помещения в собственность. Содержание договора, порядок его заключения и вступления в силу рассматривается далее.

## **1.2.2. Договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность**

Передача приватизируемого жилья в собственность гражданам оформляется соответствующим договором. Указанный договор граждан (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 октября 1991 г. № 7.**

**В договоре указываются:**

- наименование документа;
- заголовок к тексту;
- сведения о дате и месте составления договора;
- сведения о сторонах договора;
- предмет договора;
- условия договора;
- сведения об адресах сторон договора.

**Отметим, что в договор передачи в собственность приватизируемого жилого помещения, 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 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 ниже.\* (\* Соответствует приложению 2 к примерному положению о приватизации жилищного фонда в РСФСР, утвержденному Госкомитетом ЖКХ РФ от 18.10.1991 № 7).**



**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**на передачу квартиры,**  
**принадлежащей к государственному (муниципальному) фонду,**  
**в собственность граждан (ина)**

\_\_\_\_\_  
(наименование населенного пункта)

\_\_\_\_\_  
(число, месяц, год - прописью)

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

в лице \_\_\_\_\_,  
(наименование должности, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(указать наименование документа,  
номер и дату его выдачи)

именуемый в дальнейшем “Продавец”, и гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(указать фамилию, имя, отчество гражданина, а, в случае передачи квартиры  
в совместную долевую собственность – соответствующих граждан)

именуемый в дальнейшем “Покупатель”, заключили настоящий  
договор о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность, а Покупатель приобрел квар-  
тиру, состоящую из \_\_\_\_ комнат(ы) общей площадью \_\_\_\_\_  
кв. м, в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв. м по адресу \_\_\_\_\_.

Количество членов семьи Покупателя – \_\_\_\_\_ чел.

2. Продавец передает в собственность Покупателю безвозмездно  
с учетом количества членов семьи норматив общей площади, оце-  
ненной стоимостным эквивалентом на сумму \_\_\_\_\_ руб.  
(прописью)

3. Продажная цена квартиры установлена оценочной комиссией в сум-  
ме \_\_\_\_\_ (Акт оценочной комиссии от 00.00.0000 № 000). руб.  
(прописью)

4. Покупатель оплачивает разницу между продажной ценой квартиры  
и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемой площади в сум-  
ме \_\_\_\_\_ руб. Покупателем при заключении договора уплачено  
(прописью) \_\_\_\_\_ % продажной цены квартиры, что составляет  
(прописью) \_\_\_\_\_

_____ рублей, которые внесены (прописью)
_____ : (указать, кому именно, и форму расчета)
Остальная сумма в размере _____ рублей (прописью)
уплачивается в рассрочку в течение _____ лет (прописью)
равными долями, начиная с месяца, следующего после регистрации договора купли-продажи квартиры.
В обеспечение уплаты рассроченной суммы Покупатель выдает Продавцу одновременно с заключением настоящего договора обязательство о погашении этой суммы равными долями по _____ руб. в месяц. (прописью и цифрами)
Покупатель может досрочно погасить долг за квартиру, а также рас- считаться полностью до наступления конечного срока платежа.
5. Задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия. В случае просрочки "Покупателем" выпла- ты стоимости квартиры он обязан в соответствии с Гражданским ко- дексом РФ уплатить за время просрочки _____ % годовых с _____ просроченной суммы. (прописью)
6. Покупатель приобретает право собственности (владения, пользо- вания, распоряжения) на квартиру с момента государственной ре- гистрации настоящего договора.
7. В случае смерти Покупателя все права и обязанности по настоя- щему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.
8. Пользование квартирой производится Покупателем примени- тельно к Правилам пользования жилыми помещениями, содержа- ния жилого дома и придомовой территории, установленными в со- ответствии (указать конкретно).
9. Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квар- тиры с соблюдением существующих единых правил и норм на услови- ях, определенных для домов государственного и муниципального жи- лищного фонда, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом,

в том числе капитальным, всего дома, в котором расположена указанная квартира.

10. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет Покупателя.

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится в делах уполномоченного органа, второй выдается Покупателю, а третий предназначается в учреждение государственной регистрации прав собственности.

12. Заключительные положения (условия изменения и расторжения договора).

Адреса и подписи сторон:

Покупатель

Продавец

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ознакомлен и обязуюсь их исполнять.

Покупатель \_\_\_\_\_  
(подпись, расшифровка подписи)

00.00.0000

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в двухмесячный срок со дня подачи гражданином соответствующего заявления и всех необходимых документов (см. выше). Гражданам не может быть отказано в привати-

зации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит установленному законодательством порядку.\* (\* В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он 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 наследодатель 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 возраста 18 лет. Что касается дееспособных граждан, ранее ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, то за ними 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 нормативно-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 том числе 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 для 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\* (\* Утверждена приказом Минюста РФ от 06.08.2001 № 233) и административным регламентом исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.\* (\* Утвержден приказом Минюста РФ от 14.09.2006 № 293, см. в этой связи главу 11 настоящего пособия).

Поскольку приватизация – это не единственный случай возникновения (перехода) права собственности на недвижимое имущество, то все вопросы государственной регистрации указанных прав представляется целесообразным рассмотреть в рамках отдельной главы данного пособия. А в его очередной главе мы познакомим уважаемых читателей с действующим порядком покупки жилья.



## **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 параграфом 7 главы 30 части второй Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и с учетом положений параграфа 1 этой же главы.\* (\* Введен в действие Федеральным законом от 26.01.1996 № 15-ФЗ (с последующими изменениями)). В параграфе 7 главы 30, 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.

Следует уточнить, что гражданское законодательство трактует сделки по покупке жилых помещений как сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости (недвижимого имущества).\* (\* См., в частности, название соответствующего параграфа ГК РФ – "Продажа недвижимости"). Однако, поскольку в качестве одного из вариантов решения жилищного вопроса мы в рамках данной главы рассматриваем именно покупку жилого помещения, то условимся, что под такой покупкой в данном случае 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 далее 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 риэлтерского агентства.

Большинству читателей, по-видимому, следует на время чтения данной главы поставить себя на место покупателя, который на имеющиеся средства – сбережения или кредит – приобретает в собственность жилое помещение.\* (\* Об обретении права собственности на купленное жилое помещение см. далее). Впрочем, нельзя исключать и вариант т.н. альтернативной сделки, в соответствии с которой покупатель сначала продает имеющееся у него жилое помещение (например, ранее приватизированное им), после чего приобретает на вырученные от продажи средства (возможно, с добавлением к ним сбережений или кредита) 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 пользуется 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, см. далее).

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 – пусть в сжатой форме – 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 далеко 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. Такой расчет характеризуется не только реалистичной оценкой покупательной способности, но и умением потенциального покупателя 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 тысяч рублей.**

**2 . Количественную оценку фактически имеющихся в вашем распоряжении денежных средств.**

**3 . Предварительную оценку стоимости принадлежащего лично вам имущества, которое, в случае чего, 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 воедино выявленные по пп.2-4 значения и сопоставив полученную сумму с оценочной стоимостью жилого помещения, вы и получите ответ на вопрос о том, насколько ваши возможности соответствуют вашим желаниям. Вариантов ответа может быть несколько:

а) 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 (см. далее);

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

## **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.