

# Риски утраты права собственности

Приобретая объект недвижимости, покупателю необходимо отдавать отчет в том, что как бы тщательно риэлтор и нотариус, оформляющий сделку, ни проверяли ее юридическую чистоту, это не дает покупателю полной гарантии того, что эта сделка не будет когда-либо оспорена бывшими владельцами.

По статистике Департамента муниципального жилья, каждый сотый владелец лишается своих прав на квартиру по причинам, от него не зависящим. Наибольший процент конфликтов вызывают споры о недействительности сделки. Причем законодательством РФ установлен 10-летний срок для предъявления претензий бывшими владельцами квартиры к новому собственнику. То есть на протяжении 10 лет существует риск потерять право собственности на жилье. Действительно, обзор судебной практики последних лет подтверждает тот факт, что признание одной из предыдущих сделок с недвижимостью недействительной влекло расторжение всех последующих сделок. С 1 января 2005 г. внесены изменения в статью 223 части 1 ГК РФ, в соответствии с которыми "Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации за исключением предусмотренных ст.302 настоящего кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Все вышесказанное имеет отношение к операциям с вторичным жильем, где каждая квартира имеет свою историю. Защита права собственности покупателя квартиры в случае предъявления к нему претензий бывших владельцев или пользователей, а также третьих лиц, сохранивших в силу закона права на жилье, хотя квартира могла уже несколько раз сменить владельца, осуществляется в форме страхования права собственности. Конечно, страховка не исключает претензий и утраты права собственности, но она гарантирует возврат денежных средств.

Итак, под страхованием рисков потери права собственности понимается так называемое титульное страхование - имуществом интересов покупателя, связанные с владением, распоряжением и использованием недвижимостью.

Под утратой права собственности на недвижимость понимается прекращение этого права на основании вступившего в законную силу решения суда.

Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" дополнен статьей 31.1. Согласно новой статье собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеют право на разовую компенсацию за счет федеральной казны. Такая компенсация выплачивается в случае, если по независимым от собственника или добросовестного приобретателя причинам, в соответствии со вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты жилого помещения, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исполнения срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 млн. рублей.

Основаниями признания сделки недействительной могут служить:

- 1. Совершение сделки:**
  - в противоречие закону, иным правовым актам; с целью, противной основам правопорядка и нравственности;
  - без намерения создать соответствующие ей правовые последствия; с целью прикрыть другую сделку;
  - недееспособным гражданином; неправоспособным юридическим лицом, гражданами или юридическими лицами, ограниченными в полномочиях на совершение сделки;
  - несовершеннолетним, ограниченно дееспособным гражданином, дееспособным гражданином, неспособным понимать значение своих действий и руководить ими, под влиянием заблуждения, под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств;
- 2. Истребование недвижимости от добросовестного приобретателя.**

Страховая сумма, как правило, определяется исходя из рыночной стоимости недвижимости, при этом договор купли-продажи может быть оформлен и по инвентаризационной стоимости.

Базовая стоимость страхования "от всех рисков", т.е. на случай утраты права собственности по любому из вышеперечисленных оснований, составляет в среднем от 0,8 до 3,5% от страховой суммы в зависимости от степени риска. Индивидуальный тариф определяется на основании поправочных коэффициентов и зависит от:

- количества сделок купли-продажи, проведенных с объектом недвижимости;
- полноты представляемых на экспертизу документов;
- срока действия договора страхования.

Для заключения договора страхования вам необходимо предъявить в страховую компанию максимальный полный комплект документов, касающихся приобретаемого жилья.

Страховая компания производит оценку страхового риска, которая включает анализ законности документов, изучение перехода прав собственности, проверку прежних хозяев и многое другое.

Имея на руках страховой полис, в лице страховщика вы всегда будете иметь надежного партнера, который в случае любых неприятностей, касающихся объекта страхования, будет выступать на вашей стороне и отстаивать ваши интересы.

Газета "Квартира. Дача. Офис"

## ДАЧИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДАЧУ	на Моргудоне.			Тел. 41-75-44
ДАЧУ	на Моргудоне.			Тел. 42-13-04, 47-17-12.
ДАЧУ	на Моргудоне.			Тел. 43-49-49 вечером.
ДАЧУ	на очистных		за 10 тыс.	Тел. 44-47-13, 33-01-39.
ДАЧУ	на Шаманке.			Тел. 42-84-22 после 20.
ДАЧУ	под ЛЭП.			Тел. 33-01-39.

## ДОМА, КОТТЕДЖИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в Большеоинское	(электростанция)		Тел. 49-13-32, 41-53-40.
ДОМ	в Заряном.			Тел. 42-51-16
ДОМ	в Кежме		за 50 тыс.	Тел. 43-77-05 после 18.
ДОМ	в п.Анзеби		Недорого	Тел. 45-08-19, 47-45-71.
ДОМ	в п.Ключи-Булак		Недорого, рассрочка	Тел.33-80-90.
ДОМ	в п.Осиновка		Варианты	Тел.31-36-22.
ДОМ	в п.Ладу по ул. Пролетарская, 64			Обращаться по указанному адресу.
ДОМ	в Падуне	(12 соток)		Тел. 36-38-94
ДОМ	в районе теплицentra.			Ул.Верняя-15.
ДОМ	в р-не школы №30 (2 пер. Майский, дом 1)			Тел. 41-21-37.
ДОМ	на Тельце нтр			Тел. 42-50-02, 41-18-20.
ДОМ	на Тельце нтр	частный, со всеми удобствами, имеются два гаража, две теплицы, два подвала, телефон		Тел. 44-44-75.
ДОМ	на юге Ставра польск о края	недостроенный, из белого кирпича, 136 кв.м, фруктовый сад, вода, газ, имеются строения террасы	550 тыс.	Тел. 45-21-93.
ВРЕМЯНКУ	в Гидростроителе			Тел. 35-22-12.
КОТТЕДЖ	в Каптуе.			Тел. 19-32-44.
КОТТЕДЖ	в Осиновке	(4-комн., благоустроенный, 2 гаража, постройки)	за 1,2 млн.	Тел. 35-68-43.
КОТТЕДЖ	в Северном Падуне	(2 этажа, недостроен, 17 соток)		Тел. 48-44-26.
КОТТЕДЖ	в Южном Падуне	(2-этажный, благоустроенный)		Тел. 46-50-25 вечером.
УСАДЬБУ	в п.Бике по ул. Лесозаводской, 8			Тел. 42-53-97.

## УЧАСТКИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в 5А мкрн. Энергетика	под строительство коттеджа, 12 соток, построен нулевой цикл под перекрытие		Тел. 39-49-77, 49-85-18, 33-15-80.
УЧАСТОК	в речном порту	(11 соток)		Тел. 41-94-67 вечером.
УЧАСТОК	в Южном Падуне.			Тел. 42-01-70.
УЧАСТОК	на 17 км	(недостроенный дом)		Тел. 48-40-86.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток)		Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Дунайке	20 соток, удобное место, рядом море, остановка		Тел. 42-44-59.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 35-26-70.
УЧАСТОК	на Крольчатнике			Тел. 47-71-90.
УЧАСТОК	на очистных.			Тел. 42-73-87.
УЧАСТОК	на очистных.			Тел. 44-63-92.
УЧАСТОК под индивидуальное строительство	в пос. Гала чинский	20 соток, фундамент		Тел. 44-63-26.



# КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в Энергетике.			Тел. 33-77-32
1-КОМН. кв.	в Энергетике.			Тел. 33-75-63.
2-3-КОМН. кв.	в г. Вихоревка	в р-не жд вокзала	за 300 тыс. (кроме 1 этажа).	Тел. 42-81-45, 45-31-26.
2-КОМН. кв.	в Энергетике.	новой пл.		Тел. 33-97-74.
2-КОМН. кв.		новой пл.		Тел. 48-52-38.
3-КОМН. кв.	в 24 мрн			Тел. 38-33-79.
ГАРАЖ	в "Западном-2"			Тел. 47-04-20.
ГАРАЖ	в ГСК "Эпос"			Тел. 36-46-84.
ГАРАЖ	в Энергетике.			Тел. 36-68-17.
ДАЧУ	на Зябе	2-этажный дом, баня		Тел. 33-55-36, 46-28-00.
ДАЧУ	на Шаманке.			Тел. 47-87-77.
ДОМ	в Порожском.			Тел. 47-10-36 после 18.



Успеть раньше других...  
Всегда в редакции газет "Братская Ярмарка" и "Поехали!" можно получить еще неопубликованные объявления о продаже недвижимости, автомобилях.  
Т.41-30-08

Отличная возможность привлечь внимание!  
**ФОТО ОБЪЯВЛЕНИЕ**  
(фотографии автомобилей берутся из сети интернет)  
**стоимость 50 рублей!**  
Справки по тел. 41-30-08, 41-16-90.

## На адвокатской кухне

"Я проживаю в двухкомнатной приватизированной квартире. Совместно со мной проживают муж и двое моих детей - дочь и сын, который только "прописан" в квартире, но собственником не является. Имеет ли право сын "вписать" в квартиру своего новорожденного ребенка? И. Зодкин"

- Согласно ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В ст. 30 ЖК закреплено, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим кодексом.

Ст. 20 ГК РФ определяет необходимое (легальное) место жительства для несовершеннолетних детей. Местом жительства несовершеннолетних детей, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей - родителей.

Если родители зарегистрированы в разных квартирах, то место регистрации ребенка определяется по согласованию.

Вселение в квартиру несовершеннолетних детей (не достигших 14 лет) происходит без учета согласия зарегистрированных в квартире членов семьи.

Следовательно, для того чтобы ваш сын "вписал" в квартиру своего новорожденного ребенка, необходимо согласие матери ребенка, а также не требуется.

### Вы владеете всеми правами собственника

"Я, мама и папа живем в приватизированной 2-комнатной квартире. Могу ли я продать свою долю или сдать ее в аренду? Вообще разъясните, пожалуйста, какие у меня есть права? Александра Беликова"

- Продать вы можете, но с соблюдением преимущественного права покупки, предусмотренного ст. 250 ГК РФ. Желающий продать долю постороннему лицу обязан письменно известить об этом остальных собственников с указанием всех условий, на которых доля продается. Также законодатель устанавливает срок, в течение которого собственники могут откликнуться на предложение о покупке доли. Это 1 месяц. Если собственники откажутся от покупки доли или никак не отреагируют на ваше предложение, то по истечении указанного срока вы вправе продать вашу долю любому лицу.

Вы владеете всеми правами собственника, предусмотренными ст. 209 ГК РФ, т.е. правами владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

### Можно через суд

"Мы приватизировали квартиру вместе с мужем. После развода он продал мне свою долю в квартире. Все деньги я ему отдала, но уже прошел год, а мой бывший супруг все не выезжает. Могу ли я что-нибудь сделать с учетом того, что помимо этой квартиры никакого жилья у него больше нет? В.И. Семенова"

- С 1 марта 2005 г. введен в действие новый Жилищный кодекс, в соответствии с которым выселить бывшего супруга стало возможным (ст. 31 ЖК РФ). Также была принята поправка к ст. 292 п.2 ГК РФ, с введением которой переход права собственности на квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (30.12.2004 №213-ФЗ "О внесении изменений в часть 1 Гражданского кодекса РФ").

Все это делается в судебном порядке.

### Спецфонд отчуждению не подлежит

"Можно ли приватизировать квартиру, находящуюся в общежитии? Геннадий"

- В соответствии со статьей 4 закона РФ "О приватизации жилищного фонда Российской Федерации" не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в общежитиях. Это подтвердил Конституционный суд в Определении от 02.11.2000. Также в соответствии со ст. 92 ЖК РФ общежития относятся к специализированному жилищному фонду, который не подлежит отчуждению. А договор приватизации является отчуждением.

### Только если площадь

"Я проживаю одна в 1-комнатной приватизированной квартире. Могу ли я прописать к себе своего двоюродного брата? Могу ли быть какие-либо ограничения со стороны должностных лиц, занимающихся приватизацией? Анастасия Савина"

- Так как ваша квартира не приватизирована, то вселения в жилое помещение любых родственников (кроме: супругов, родителей, несовершеннолетних детей) происходит с согласия наймодателя. Жилищный кодекс предусматривает только одно основание для отказа - если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Например, в Москве она не менее 10 квадратных метров общей площади на одного человека.

### Решение - за вами

"Несколько лет назад мне досталась 3-комнатная квартира по наследству. Вступив в наследство, я оформила все документы и получила право собственности на квартиру. В связи с принятием нового кодекса должна ли я приватизировать квартиру? Ольга Морозова"

- Приватизация - это право гражданина, а не обязанность. И в соответствии со ст. 1 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в РФ" приватизация осуществляется на добровольной основе.

### Нет, не нужно

"Нужно ли приватизировать квартиру для перепланировки? Инна Воронцова"

- В соответствии со ст. 26 ЖК РФ основанием для перепланировки является:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной правительством Российской Федерации;
- 2) правоустанавливающие документы;
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства;
- 4) технический паспорт перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи;
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Как видите, наличие такого требования как приватизация не предусматривается.

### Выбирайте

"Мы с семьей никак не можем решить, приватизировать квартиру или нет. Что лучше? Михаил Анисимов"

- В соответствии со ст. 1 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в РФ" приватизированная квартира является вашей собственностью. И вы обладаете всеми правами собственника, предусмотренными ст. 206 ГК РФ. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (дарить, продавать), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Неприватизированная квартира находится в государственной или муниципальной собственности. Вы имеете право только владеть и пользоваться этой квартирой, а права распоряжения у вас нет и, соответственно, вы не вправе совершать сделки, связанные с отчуждением имущества.

Так что, выбирайте.

### Собирайте документы

"Несколько лет назад мы с мамой приватизировали квартиру (общая приватизация). Надо ли мне как-то переоформлять собственность на эту квартиру после смерти мамы? Сергей Сорин"

- Сейчас вы являетесь собственником части квартиры. Вы должны подать заявление и необходимые документы (правоустанавливающие документы на квартиру, свидетельство о смерти, выписку из домовой книги, справку, о том что ваша мама проживала в этой квартире, и документ, подтверждающий вашу личность) нотариусу на принятие наследства. После чего нотариус выдаст вам свидетельство о праве на наследство. И только после этого вы станете собственником всей квартиры.

### Обратитесь в органы местного самоуправления

"Я проживаю в муниципальной квартире. Дому уже 25 лет. Имею ли я право на то, чтобы в моей квартире сделали ремонт? И как этого добиться? Александр Соболев"

- В соответствии со ст. 65 ЖК органы местного самоуправления обязаны осуществлять капитальный ремонт жилого помещения и предоставлять нанимателю необходимые коммунальные услуги.

Также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории наймодатель обязан:

- систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений;
- проводить профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, а также осмотр объектов благоустройства придомовых территорий;
- своевременно производить капитальный и текущий ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них.

Для реализации ваших прав необходимо обратиться с заявлением в органы местного самоуправления.

Ведущий рубрики известный московский адвокат Александр Молохов

Ответы на вопросы готовил юрист К. Попов при участии Ю. Карпинец, Б. Аваковой, А. Кондратьевой, О. Муйдиновой  
Газета "Квартира. Дача. Офис"

ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМА В КРЕДИТ!  
Теперь вы можете подать срочные частные и коммерческие объявления, не выходя из дома. Для этого достаточно набрать номер телефона 06 и наше сообщение будет опубликовано в ближайшем номере любой (по выбору) из газет: "Братская Ярмарка", "Поехали!"  
**06**  
Цена частного объявления - 50 руб.  
коммерческого - 150 руб.