Новости

Давность ничтожных сделок сокращена до 3 лет

Срок давности по ничтожным сделкам сокращен с десяти до трех лет. Некоторым покупателям недвижимости это поможет защитить свои права, а некоторые, даже добросовестные, собственники имущества могут его лишиться.

Ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения независимо от признания ее таковой судом. Она не влечет юридических последствий, каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Ничтожными признаются сделки, не соответствующие требованиям закона или иных правовых актов, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, недееспособным или несовершеннолетними гражданами. Наиболее часто такие споры возникают при продаже недвижимости, которая оформляется или совершается с нарушением закона. Ранее для этой категории споров был установлен десятилетний срок исковой давности. То есть, покупатель мог через девять лет после купли-продажи получить иск о применении последствий ничтожной сделки – реституции квартиры с выплатой уже обесцененных денег (то есть, суммы, указанной в договоре).

Внесенные в законодательство изменения продиктованы заботой об интересах инвесторов. Ведь не каждый (особенно иностранный) покупатель имеет желание исследовать юридическую чистоту объекта собственности, а потом еще десять лет дрожать. Теперь иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение трех лет. И эти сроки не могут быть изменены даже соглашением сторон.

Но течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки. Причем этот срок не зависит от того, когда истец узнал о нарушении его прав. Например, злоумышленник продал квартиру без ведома ее законного собственника. Через три года новый владелец заявляет свои права. Увы, но подавать иск в данному случае будет бессмысленно.

Течение срока исковой давности приостанавливается, если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила). Пропущенный срок также может в исключительных случаях быть восстановлен судом – ввиду уважительных причин, связанных с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.). Но все эти обстоятельства учитываются, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности.

Газета "Квартира. Дача. Офис"

Недвижимость сначала сосчитают, а потом обложат налогом по кадастровой стоимости

Правительство одобрило соглашение между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития о займе для финансирования проекта "Развитие системы государственного кадастра учета объектов недвижимости". Цена вопроса – 100 миллионов долларов. Остальные 29 миллионов долларов даст федеральный бюджет.

Заместитель министра экономического развития Андрей Шаронов сообщил, что привлечение этого займа уже заложено в федеральном бюджете и одобрено советом директоров МБРР. Займ будет предоставлен на 17 лет, с 5-летним льготным периодом. При этом 76 процентов средств планируется израсходовать на приобретение высокотехнологичных товаров и технических услуг. Около 18 процентов средств займа уйдет на консультационные услуги.

В четверг правительство также одобрило проект подпрограммы по созданию системы кадастра недвижимости, которая рассчитана на 2006-2011 годы. "К концу этого срока она позволит увеличить ежегодный сбор земельных и имущественных налогов до 250 миллиардов рублей", – сказал глава Роснедвижимости Михаил Мишустин. Сейчас эта цифра значительно скромнее – 192 миллиарда рублей. Между тем в организациях технической инвентаризации (БТИ) хранится информация о 70 миллионах зданий и сооружений. И теперь предстоит провести инвентаризацию всех этих объектов и ввести их в единый реестр. Сегодня, как заметил вице-премьер Александр Жуков, люди вынуждены занимать очередь в БТИ с ночи. А с введением автоматизированной системы кадастра все можно будет получить в "одном окне" и очень быстро. По словам Мишустина, уже в 2008 году в трех регионах начнут работать пилотные проекты по созданию автоматизированной системы кадастра недвижимости, а в 2009 году к делу подключатся еще 15 регионов. По мере создания системы кадастра и завершения оценки объектов недвижимости можно будет переходить к взиманию налога на недвижимость на основе ее кадастровой стоимости. По мнению Мишустина, это произойдет не раньше 2009 года.

Российская Газета

ОБЪЯВЛЕНИЯ и РЕКЛАМУ в нашу газету можно подать по адресам:
Энергетик
Осиновка
Вихоревка
Центр. район

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ 41-30-08
Здесь Вы можете узнать расценки на рекламу и срочные объявления.

НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОДАМ

ДОМА, КОТТЕДЖИ

Дома, коттеджи

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в Гидростроителе.			Тел. 35-22-12, 35-43-02.
ДОМ	в Заярском.			Тел. 42-51-16, 36-49-97.
ДОМ	в Индивидуальном			Тел. 36-14-30.
ДОМ	в крольчатнике.			Тел. 42-08-34.
ДОМ	в п. Падун	15 соток, удобен под офис, магазин, склад		Тел. 37-57-64.
ДОМ	в п Южный Падун	в деревянном доме, в трех уровнях, гараж, подвал без отделки, участок, баня, времянка, теплица, все посадки, летний водопровод, свет	30 тыс. Расфочка	Тел. 37-53-80.
ДОМ	в п.Порожский			Тел 191-115.
ДОМ	в п.Чекановский	имеется все	за 180000 руб.	Тел 384281.
ДОМ	в Порожском.			Тел. 40-95-18.
ДОМ	в районе телецентра	(7 соток).		Ул Верхняя-1 5А.
ДОМ	в районе телецентра.			Тел. 41-93-32, 41-93-31.
ДОМ	на телецентре	со всеми удобствами, вода холодная, горячая, канализация, отопление централизованное		Тел. 44-44-75.
ДОМ	на ул. Енисейской.			Тел. 44-60-86, 35-55-22.
ДОМ	на юге Ставропольского края	недостроенный, из белого кирпича, 136 кв.м, фруктовый сад, вода, газ, имеются стройматериалы	550 тыс.	Тел. 45-21-93.
ДОМ				Тел. 44-63-09.
ДОМ		благоустроенный		Тел 44-44-75.
ВРЕМЯНКУ	на 69 квартале	с урожаем		Тел. 39-60-35.
КОТТЕДЖ	в "Северном Артеке"		Дорого	Тел. 45-59-74.
КОТТЕДЖ	в Галачинском	(20 соток, гараж, насаждения, теплица, коммуникации).		Тел. 89086571871 после 20.
КОТТЕДЖ	в Гидростроителе.			Тел 89086418235, 35-26-30.
КОТТЕДЖ	в Курчатовском заливе.			Тел. 39-78-42.
ПОЛ ДОМА	в г. Вихоревка	3 комн., прив., ремонт, телефон, участок 20 соток		Тел. 40-50-05.

УЧАСТКИ

Участки

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в коп. "Ягодка".			Тел. 48-40-86.
УЧАСТОК	в крольчатнике.			Тел. 44-30-22.
УЧАСТОК	в Падуне	(16 соток).		Тел. 36-60-40.
УЧАСТОК	за аэропортом.			Тел. 36-06-90.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток).		Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 37-97-96.
УЧАСТОК	на телецентре	земельный, для индивидуального строительства, 17 соток	Обмен	Тел. 8-902-76504-01.
УЧАСТОК	по ул. Лесохимиков, 5		за 200000 руб.	Тел 43-16-28.
УЧАСТОК	под ЛЭП			Тел. 33-23-61, 461-419 (вечером).
УЧАСТОК	под ЛЭП.			Тел. 37-76-98.
УЧАСТОК под индивидуальное строительство	в пос Галачинский	20 соток, фундамент		Тел. 44-63-26.
УЧАСТОК под коттедж	в 7 мкрн., пос. Энергетик	12 соток, построен цокольный этаж, перекрытие		Тел. 49-85-18, 39-49-77.

НАШ АДРЕС В ИНТЕРНЕТЕ: HTTP://PRESSMEN.BRATSK.NET

НЕДВИЖИМОСТЬ

КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
2-КОМН. кв.	в Вихоревке.			Тел. 43-04-39, 41-46-62.
2-КОМН. кв.	в Гидростроителе.			Тел. 89086488867 после 16.
2-КОМН. кв.	в 45 кв.	новой пл.	1 и последний этажи не предлагать.	Тел. 35-31-03.
ГАРАЖ			до 50 тыс. (в рассрочку).	Тел. 44-53-51.
ГАРАЖ	на Палатках		до 60 тыс.	Тел 484-000 аб. 22298.
ПОЛДОМА	в п Порожский			Тел. 395-341.

По брачному договору

можно разделить все. Кроме детей

До недавнего времени практика заключения брачных договоров в России была развита не так сильно, как на Западе. Однако с каждым годом их количество растет. Ведь никто не может поручиться за то, что брак продлится всю жизнь, а, составив такой документ, как брачный договор, можно оградить себя от многих проблем на случай, если семья все-таки распадется.

К сожалению, не все будущие супруги знают, как правильно составить и оформить договор, а главное, какие преимущества дает этот документ. Сегодня мы постараемся ответить на эти вопросы.

Прежде всего надо сказать, что существует два вида режима имущества супругов: законный и договорный.

Режим совместной собственности супругов является наиболее общепринятым, который действует, если брачным договором не предусмотрено иное. По основному правилу имущество, нажитое во время брака, признается совместной собственностью супругов. К такому имуществу относятся доходы мужа и жены, их пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения. Также совместной собственностью являются приобретенные за счет общих доходов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, вклады, паи и т. д. Причем в данном случае не имеет значения, на имя кого из супругов все это приобретено или кем из них внесены денежные средства. Кроме того, если один из супругов работал, а другой, например, воспитывал ребенка, вел домашнее хозяйство или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода, он также имеет право на общее имущество.

К общему имуществу не относится только то, что было нажито мужем или женой до вступления в брак или получено одним из них по безвозмездным сделкам (дарение, наследование и т. д.).

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супруги осуществляют по обоюдному согласию. Для того чтобы один из них мог совершить сделку, например, с общей недвижимостью, требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Делим имущество в цивилизованной форме

В соответствии с Семейным кодексом РФ брачный договор – это соглашение, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и в случае его расторжения.

Такой договор можно заключить не только до свадьбы, но и в любое время в период брака. В первом случае он начинает действовать только с момента государственной регистрации брака. Соответственно, если договор составлен супругами в браке, то он вступает в силу с момента его оформления. Договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Договором супруги вправе установить долевую, раздельную или совместную собственность на все имущество или его часть. Причем это может касаться не только тех вещей, которые уже имеются, но и тех, которые будут приобретены впоследствии. Помимо этого в договоре можно предусмотреть права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения супругами семейных расходов и определить имущество, которое останется каждому из них после расторжения брака. Также в договор можно включить любые иные положения, касающиеся имущественных отношений.

Что нельзя указывать в брачном договоре? Договор не может ограничивать правоспособность или дееспособность супругов, предусматривать отказ кого-либо из них обратиться в случае спора за защитой в суд. Также брачным договором нельзя регулировать права и обязанности в отношении детей, а также личные неимущественные отношения.

Брачный договор можно разорвать только по обоюдному согласию

В любое время брачный договор можно изменить или расторгнуть, для чего нужно согласие обоих супругов. Так как этот документ заключается в письменной форме и требует нотариального удостоверения, то его изменение и расторжение совершаются в той же форме. Односторонний отказ от исполнения договора не допускается.

Если один из супругов не согласен на изменение или расторжение договора, то другой может потребовать этого в судебном порядке по основаниям и в порядке, которые установлены Гражданским кодексом РФ. В частности, одним из оснований является существенное нарушение условий договора одной из сторон. Существенным признается нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Кроме этого изменение или расторжение договора допускается в связи с существенной переменой обстоятельств, т. е. если они изменились настолько, что, если бы стороны могли это предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или заключен на значительно отличающихся условиях. Если супруги не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с новыми обстоятельствами или его расторжении, то договор может быть расторгнут судом при следующих условиях:

– в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

– изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения;

– исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы имущественные интересы сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что рассчитывала при заключении договора;

– из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Брачный договор не является бессрочным и прекращает действие с расторжением брака, за исключением тех обстоятельств, которые предусмотрены договором на период после развода.

Государство фиктивным браком не проведешь

Брачный договор может быть признан судом недействительным полностью или частично по основаниям, предусмотренным законом. К таким основаниям, в частности, относятся:

– несоответствие брачного договора требованиям закона или иным нормативным актам;

– брачный договор заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения или стечения тяжелых обстоятельств;

– брачный договор является мнимой или притворной сделкой.

Одним из оснований недействительности брачного договора является признание недействительным брака. Напомним, что он признается недействительным, если является фиктивным, т. е. заключен без намерения создать семью. Брак также признается недействительным при нарушении условий, установленных Семейным кодексом РФ, в частности при отсутствии взаимного согласия жениха и невесты, либо же в том случае, если они не достигли брачного возраста (18 лет).

Если одно из лиц, вступающих в брак, скрыло от другого лица наличие венерической болезни или ВИЧ-инфекции, то последний также вправе обратиться в суд для признания такого брака недействительным.

И наконец, суд может также признать брачный договор недействительным полностью или частично по требованию одного из супругов, если условия договора ставят этого супруга в крайне неблагоприятное положение.

Светлана МАМЫРОВА, юрист

Нина Ковылина, заместитель директора юридического департамента компании "Домострой":

– Брачным договором супруги устанавливают условия и определяют порядок пользования и содержания своего имущества, в том числе нежилого. Для того чтобы не возникало споров об имуществе в случае расторжения брака, в контракте необходимо определить права каждого из супругов и поставить условие, что в случае приобретения имущества в будущем (движимого и недвижимого) его собственником является супруг, на имя которого оформлено данное имущество.

Права и обязанности, предусмотренные брачным договором, могут ограничиваться определенными сроками либо ставиться в зависимость от наступления или ненаступления определенных условий.

Брачный договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению супругов. Соглашение об изменении или о расторжении брачного договора совершается в той же форме, что и сам брачный договор. Односторонний отказ от исполнения брачного договора не допускается.

Роман Куман, управляющий директор компании "МИЭЛЬ-Недвижимость":

– Брачный договор, как правило, заключается в трех случаях: как только молодожены вступили в брак, перед крупной совместной покупкой (например, приобретением недвижимости) или перед бракоразводным процессом.

Естественно, молодожены не очень-то заботятся о заключении такого договора: никому не хочется верить, что брак может распасться. А вот люди, готовые обзавестись жильем, предпочитают сходить к нотариусу и оформить брачный договор, если это не было сделано ранее.

У нас был случай, когда молодой семье квартиру покупали родители. Они настояли на заключении этого документа, чтобы в случае развода каждый из супругов получил ту долю, которую профинансировали их родители. По договору муж имел 58% площади квартиры, а жена – соответственно 42%.

Кроме того, заключение брачного договора может быть оформлено при надвигающемся разводе. Часто супруги перед этим событием, понимая, что не будут совместно пользоваться разделенной квартирой, разменивают ее или просто продают и делят деньги в договорной пропорции.

Заключенный до развода брачный договор в суде оспорить можно, только если есть веские основания, предусмотренные законом. Если супруги, находясь в браке, по договору уже поделили и обзавелись собственной недвижимостью, то эти квартиры не будут являться объектами спора в суде.

Стоит заметить, что брачный договор оформляется у нотариуса, который всегда подскажет, как его лучше оформить. При этом важно, чтобы стороны определились и согласовали свои желания.

Наталия Сафронова, юрист отделения "Севастопольское" корпорации "ИНКОМ-Недвижимость":

– Брачный договор – это соглашение лиц, вступающих в брак или находящихся в браке, определяющее их имущественные права и обязанности как во время пребывания в браке, так и в случае его расторжения.

В брачном контракте можно оговаривать право на личные вещи, подаренные каждому из супругов во время брака. Также устанавливается точный перечень имущества, которое будет передано в случае развода. При заключении брачного договора стороны должны обратить внимание на то, что в данном контракте не могут быть определены права и обязанности родителей в отношении детей, не могут быть внесены условия, которые ограничивают правоспособность или дееспособность супругов, например, никто не может ограничить право супругов на совершение каких-либо сделок (дарения, мены). Если один из супругов нетрудоспособен, заключенный брачный договор не может содержать условия, ограничивающие его право на получение содержания от второго супруга. В брачный договор нельзя включать условия, ставящие одного из супругов в крайне неблагоприятное или противоречащее основам семейного законодательства положение.

В случае если расторгается брак, то вступают в силу условия брачного договора. При обсуждении и составлении брачного контракта следует обращаться к специалистам по семейному и гражданскому законодательству. Институт брачного договора достаточно молодой, поэтому и практика подписания договоров, и практика судебных разбирательств достаточно мала, поэтому в каждом отдельном случае, к каждой отдельной ситуации юрист или нотариус, составляющий брачный контракт, должен быть внимателен, чтобы ни в коей мере не ущемить права каждого из супругов.

Газета М2