Как расстаться
с квартирой по–хорошему

Наиболее распространенными способами передачи имущества родственникам или (реже) сторонним лицам являются дарение и оформление наследства. В этой статье мы рассказываем о правилах заключения договоров в том и другом случае.

__Дарение__ – это безвозмездная передача имущества, принадлежащего дарителю, в собственность другого лица (одаряемого). К дарению законодательством приравнивается и обещание подарить определенную вещь конкретному человеку.

Договор передачи недвижимости заключается в письменной форме и проходит государственную регистрацию (он будет считаться вступившим в силу только после завершения данной процедуры). Отказ от принятия дара возможен только в промежутке между тем, как одаряемый узнал о дарении имущества, и передачей этого имущества. По закону передачей имущества считается передача документов, удостоверяющих право собственности на него.

Дарение объекта, находящегося в совместной собственности, возможно только при наличии согласия всех участников. Также следует указать, что обязанности дарителя по передаче имущества переходят по наследству. Права одаряемого по наследству не передаются. Вместе с тем данные правила действуют только тогда, когда иное не указано в договоре. Если там зафиксировано, что права дарителя не переходят по наследству, а права одаряемого переходят – будут действовать условия договора.

Законодательство содержит ряд ограничений для дарения. В частности, запрещается оформление дарения от лица несовершеннолетних или недееспособных, пациентов и клиентов медицинских, социальных и прочих учреждений врачам, соцработникам и иному персоналу, а также государственным служащим за выполнение ими служебных обязанностей (ст. 575 Гражданского кодекса РФ). Законодательством также запрещено дарение между коммерческими организациями. В некоторых ситуациях законодательством определены условия, при которых договор дарения не считается заключенным. В частности, к таким обстоятельствам относятся встречная передача имущества (в таких случаях применяются нормы, регулирующие договоры купли-продажи), отсутствие четкого указания на предмет дарения и оформление дарения с условием, что имущество перейдет к одаряемому только после смерти дарителя (в данном случае действуют нормы о наследовании).

Обратный ход

Законодательством предусмотрены случаи, в которых даритель может отказаться от дарения либо отменить его. Это возможно, если одаряемый покушался на жизнь и здоровье дарителя или его родственников, нанес (пытался нанести) телесные повреждения.

Дарение также может быть отменено, если даритель пережил одаряемого, т. е. наследники последнего не могут рассчитывать на получение имущества. Отказ от дарения возможен и в том случае, если материальное положение дарителя изменилось настолько, что исполнение договора дарения приведет к существенному ухудшению условий его жизни.

Кроме того, даритель может обратиться в суд с требованием отменить дарение, если обращение получателя с подарком создает угрозу уничтожения дара, а тот представляет для дарителя неимущественную ценность.

Законодательством определено, что нормы, связанные с отказом и отменой дарения, не касаются обычных подарков небольшой стоимости. Правда, не уточняются критерии, по которым подарки относятся к "обычным" и "недорогим". Решение этого вопроса отдано на усмотрение суда.

Очередь за наследством

Всего существует семь очередей наследников. Каждая следующая очередь получает право на наследство только в том случае, если нет наследников предыдущей очереди или они отказались от наследства. Наследниками первой очереди являются дети, супруг и родители умершего, ко второй относятся братья, сестры, дедушки и бабушки, третью составляют дяди и тети наследодателя. Если наследниками являются указанные родственники, нецелесообразно составлять завещание: они и так получат причитающееся им имущество без дополнительных затрат на оформление документов у нотариуса.

Наследодатель может завещать свое имущество, только если он дееспособен. Завещание составляется в письменной форме и удостоверяется нотариусом, но в некоторых случаях можно обойтись без него. Например, в чрезвычайных обстоятельствах человек может составить завещание в простой письменной форме при двух свидетелях, хотя этот способ связан с некоторыми неудобствами. Во-первых, если ситуация действительно чрезвычайная, может оказаться нелегко найти двух свидетелей, а затем обеспечить их присутствие при оглашении завещания. Во-вторых, само завещание должно быть признано судом, т. е. на судебном заседании заинтересованным лицам придется доказать чрезвычайность обстоятельств, в которых составлялся рассматриваемый документ.

Если нет возможности воспользоваться услугами нотариуса, вместо него завещание может удостоверить главный или лечащий врач в больнице, капитан судна, начальник экспедиции, командир воинской части и начальник мест лишения свободы. Все они заверяют подпись завещателя (наследодателя) в присутствии одного свидетеля.

Налоги: перемены к лучшему

Налогообложение дарения и наследования до недавних пор регулировалось законом РФ N 2020-I "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения". Недавно Госдума приняла законопроект, который полностью отменяет налог на наследство.

От налогообложения при дарении освобождаются члены семьи и близкие родственники (супруги, родители и дети, в том числе усыновленные), родственники по прямой восходящей и нисходящим линиям (родители и дети, дедушки, бабушки и внуки), братья и сестры. Для остальных граждан, не состоящих в родстве, имущество, переходящее в порядке дарения, будет облагаться подоходным налогом по ставке 13%. Закон планируется ввести в действие с 1 января 2006 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Иван КУПРИЯНОВ, юрист

Борис Басин, управляющий директор компании "МИЭЛЬ-Недвижимость":

– Распорядиться недвижимостью надежнее всего еще при жизни. Такой документ впоследствии, после смерти собственника, труднее будет оспорить. Поэтому лучше заранее оформить свою волю, по которой ваше жилье получит именно тот наследник, которому вы хотели бы передать в собственность имущество. Между двумя способами передачи недвижимости есть большая разница.

Так, при подписании договора дарения даритель утрачивает право собственности на жилье, однако сохраняет право проживания в этой квартире до конца своей жизни, если об этом будет письменная договоренность сторон сделки. Однако даритель может попасть в категорию бывших членов семьи собственника, и тогда его права на проживание окажутся под большим сомнением. Если же оформить завещание, то право на квартиру наследник получит только после смерти наследодателя. Мы не советуем нашим клиентам подписывать договор дарения, так как бывали случаи, когда при распаде семьи одаряемый выселял дарителя – бывшего владельца квартиры.

Надежнее завещать недвижимость. Это позволит подстраховаться – если вдруг вас обидел предполагаемый наследник, то можно написать новое завещание, которое автоматически отменит предыдущее.

Бытует ошибочное мнение, что, если при жизни не было составлено никаких документов, например, завещания, то после смерти одного из сособственников квартиры права собственности переходят другому совладельцу автоматически. На самом деле в такой ситуации наследникам, являются они сособственниками или нет, надо обязательно оформить свои права наследования на имущество умершего.

Мария Саранкина, юрист отделения "Киевское" корпорации "ИНКОМ-Недвижимость":

– Если одаряемый является близким родственником дарителя (супруг, родители, дети), проживает и зарегистрирован в жилом помещении, которое является предметом договора дарения, то он освобождается от налога на имущество, перешедшее в порядке дарения.

При оформлении договора дарения в нотариальной форме нотариус взимает госпошлину в размере 1–1,5% стоимости жилого помещения по справке БТИ.

Новый собственник может отчуждать жилое помещение, и бывший собственник (даритель) должен будет сняться с регистрационного учета. Чтобы гарантировать его право пользования, можно заключить договор пожизненного содержания с иждивением. Договор пожизненного содержания заверяется нотариально, стоимость оформления договора такая же, как при дарении, за исключением налога.

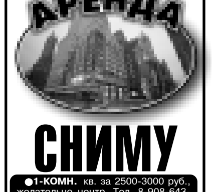
Завещание обязательно оформляется в нотариальной форме. Нотариус взимает госпошлину в размере 300 руб. Но при наличии нетрудоспособных наследников (супруга, родителей, детей), а также нетрудоспособных иждивенцев, которые находились на иждивении наследодателя в течение не менее года, им полагается обязательная доля в наследстве в размере 1/2 от той, которая причиталась бы им при наследовании по закону.

Налог на имущество, перешедшее в порядке наследования, упраздняется с 1 января 2006 года. Это значит, что даже при открытии наследства в этом году, если свидетельство о праве на наследство будет получено в следующем году, налог взиматься не будет.

Газета М2

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в Гидростроителе.		Тел. 33-44-33.
1-КОМН. кв.	в п. Энергетик	2500 руб.	Тел. 33-54-34 (посредник).
1-КОМН. кв.	в Энергетике		Тел. 33-33-82.
1-КОМН. кв.	в Энергетике	за 3 тыс.	Тел. 37-73-62.
1-КОМН. кв.	в Энергетике.		Тел. 33-24-63.
1-КОМН. кв.	по ул. Мира		Тел. 43-74-94.
1-КОМН. кв.	с телефоном, в п. Гидростроитель 45 квартал		Тел. 37-77-94 после 21.
1-КОМН. кв.			Тел. 41-36-38.
1-КОМН. кв.			Тел. 41-61-18.
1-КОМН. кв.			Тел. 41-68-94
1-КОМН. кв.			Тел. 42-39-61.
1-КОМН. кв.			Тел. 42-60-89.
1-КОМН. кв.			Тел. 45-04-80.
1-КОМН. кв.		На 2 года	Тел. 45-84-03
2-КОМН. кв.	(удобна под офис)		Тел. 43-35-19, 49-86-20.
2-КОМН. кв.	в п Падун, кирпичный финский дом, с мебелью и телефоном	На длительный срок 3,5 тыс. Оплата за пол года вперед	Тел. 36-05-28
2-КОМН. кв.	в п. Энергетик по ул. Студенческая-4		Тел. 43-28-31, 45-45-84.
2-КОМН. кв.	в Центральном р-не, без телефона, без мебели		Тел. 43-34-63, 8-914-884-71-64.
2-КОМН. кв.	меблированную	(семье).	Тел. 48-34-38.
2-КОМН. кв.	меблированную (с телефоном).		Тел. 48-43-55.
2-КОМН. кв.	меблированную в Энергетике.		Тел. 33-45-42.
2-КОМН. кв.	меблированную на ул Гагарина.		Тел. 45-25-90, 42-00-91.
2-КОМН. кв.	на ул. Пихтовой.		Тел. 41-44-49, 48-47-29.
2-КОМН. кв.	по ул Кирова, 26		Тел. 49-23-32, 41-91-72.
2-КОМН. кв.			Тел. 45-75-76.
3-КОМН. кв.	в 17 мкрн., без телефона	Оплата 5 тыс./месяц	Тел. 47-66-50 31-67-36.
3-КОМН. кв.	в п Энергетик	оплата помесячно	Тел. 45-71-78.
3-КОМН. кв.	меблированную		Тел. 37-86-63, 34-13-78.
3-КОМН. кв.	новой пл в Кежме.		Тел. 33-76-93.
4-КОМН. кв.	в 26 мрн.	на 2 мес.	Тел. 48-37-30.
ГАРАЖ	в ГСК "Галачинский-2".		Тел. 42-62-64.
ГАРАЖ	в коп. "Лесник", 7x4,3 этажа, с центральным отоплением, в охраняемом коп.	На длительный срок Желательно предоплата умеренная, 1 тыс. в месяц.	Тел. 36-26-05
КВАРТИРУ	в Центр. районе		Тел. 48-76-16
КОМНАТУ	в общежитии		Тел. 43-04-80.
КОМНАТУ	в Центр. районе		Тел. 42-37-04
КОМНАТЫ	две меблированные комнаты в 3-комнатной квартире (телефон)	на длительный срок. Оплата вперед	Тел. 43-82-83, 43-17-74.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел. 42-07-67.



СНИМУ

●**1-КОМН.** кв. за 2500-3000 руб., желательно центр. Тел. 8-908-643-51-15, 44-20-37 (Игорь).

●**СЕМЬЯ** снимет 2-комн. кв. в 45 квартале. Тел. 35-69-24.

● **2-КОМН.** кв. с телефоном. На длительный срок. Тел. 42-04-87 (Людмила Александровна).

1-КОМН. кв. в р-не 14, 16 школы, меблированную за 2,5 тыс. в месяц. Тел. 42-89-27, 8-904-658-92-01.

1-2-КОМН. кв. с телефоном возле остановки в 45 кв. Дорого. Тел. 46-23-65.

1-КОМН.кв. в Центральном районе. Тел. 42-70-91.

2-КОМН. кв. в Центральном районе. Тел. 39-11-15.

ГАРАЖ. Тел. 47-91-21.

КОМН. на ул. Пихтовой, Баркова до 1,5 тыс. Тел. 14-32-82.

СЕМЬЯ снимет на длительный срок 1-, 2-комнатную квартиру в 21-24 мрн. Тел. 42-91-20 (с 18 до 22:00).

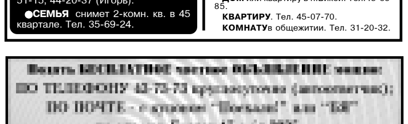
1-КОМН. квартиру (1 этаж). Тел.43-44-14.

2-КОМН. квартиру по ул. Малышева (в районе школы № 40). Тел. 47-87-45.

ДОМ или квартиру в п.Бикей. Тел.43-68-85.

КВАРТИРУ. Тел. 45-07-70.

КОМНАТУв общежитии. Тел. 31-20-32.



МЕНЯЮ

● **3-КОМН**. кв. по ул. Заводской на 2-комн. кв. + доплата. Тел. 44-57-49.

● **3-КОМН**. кв. старой пл. в 22 мкрн. (1 этаж, раздельные, телефон) на 2-комн. кв. новой пл. в центральном р-не + доплата. Тел. 47-06-28.

● **4-КОМ**Н. кв. новой пл. по ул. Советской-1 (4 этаж, с/у разд.) на 2-3-комн. кв. старой пл. + наша доплата. Варианты. Тел. 45-11-59.

● **ПОЛ ДОМА** с участком земли (4,5 сотки) по ул. Янгеля-94-1 на 1-комн. кв. или продам. Тел. 41-05-62.

1-КОМН . кв. (Курчатова, 36, 4 этаж) на 2-комн. в том же районе, с доплатой. Тел. 48-06-91.

1-КОМН . кв. новой пл. в 45 кв. (1 этаж) на 2-3 комн. кв. Тел. 44-20-33.

1-КОМН . кв. улуч. пл. на ул. Рябикова на 2-комн. кв. Тел. 47-05-96.

2-КОМН . квартиру старой планировки на две 1-комнатных с доплатой или продам (варианты). Тел. 41-91-75, 41-24-48 (после 20:00).

2-КОМН . кв. + 1-комн. кв. новой пл. на 3-комн. кв. в Энергетике. Тел. 44-65-55.

2-КОМН. кв. в Гидростроителе + комн. в общежитие в Падуне на 2-3-комн. кв. в Энергетике, Гидростроителе. Тел. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН . кв. в Центральном районе + гараж на 3-комн. кв. Тел. 41-47-63.

2-КОМН . кв. на ул. Возрождения на 1-комн. кв. старой пл. Тел. 47-75-52 вечером.

2-КОМН . кв. старой пл. в Центральном районе на 1-комн. кв. Тел. 43-66-84.

2-КОМН . кв. старой пл. в Энергетике + доплата на 3-комн. кв. 1 этаж не предлагать. Тел. 33-04-74.

3-КОМН. кв. на 2- и 1-комн. кв. Тел. 43-83-41, 47-74-68.

3-КОМН. кв. на ул. Обручева на дом. Тел. 41-37-47.

3-КОМН. кв. новой пл. в 22 мкрн на 2-комн. кв. старой пл. + 1- комн. кв. Тел. 42-95-43.

3-КОМН . кв. новой пл. в 23 мкрн на 2-комн. кв. Тел. 42-35-24.

3-КОМН. кв. новой пл. в Гидростроителе на 1-комн. кв. Тел. 35-61-12, 46-59-44.

3-КОМН . кв. новой пл. на 2-комн. кв. новой пл. в Энергетике + 1-комн. кв. старой пл. Тел. 33-52-00.

4-КОМН . кв. на две 2-комн. кв. Тел. 33-09-97, 36-28-30.

4-КОМН. кв. новой пл. в 45 кв. на 2- и 1-комн. кв. Тел. 35-44-35.

ГАРАЖ в ГСК «Западный-2» на гараж в Энергетике. Тел. 37-51-22.

ДОМ (12 соток) + времянку в Гидростроителе на кв. Тел. 35-24-64.

КОМН. в 7 мкрн на комн. в Центральном районе. Тел. 45-78-44 после 19.

МЕНЯЮ

БРАТСК НА НЕВИНОМЫСК. 2-КОМН. кв. в Центральном районе на кв. в Невиномыске. Тел. 48-04-59.

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ НА БРАТСК . 1-КОМН. кв. новой пл. в Воронежской обл. 1-2-комн. кв. в Братске. Тел. 44-65-55.

КАЧУГ НА БРАТСК . ДОМ в Качуге на жилье в Братске. Тел. 41-38-50.

ПОКОСНОЕ НА БРАТСК . 3-КОМН. кв. в Покосном + 2-комн. кв. старой пл. на ул. Пихтовой на 3-комн. кв. старой пл. Тел. 44-25-75.

ТУЛУН НА БРАТСК. 1-КОМН. кв. в Тулуне на 1-2-комн. кв. в Братске. Тел. 89086404545, 41-95-30.