Любовь приходит

и уходит, а квартира нужна всегда

Любовь - неописуемо прекрасное чувство. Но нередко она делает людей безрассудными. В стороне остаются любые материальные соображения как приземляющие высоту отношений. А потому часто они игнорируются даже в вопросах, цена которых особенно высока, - например, в сделках с недвижимостью. И совершенно зря.

Муж и жена - собственность чья?

Закон гласит: "Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (п. 1 ст. 256 Гражданского кодекса РФ)". То есть, априори считается, что любое добро в "ячейке общества" приобретается на совместно заработанные средства. Даже если ни один из супругов никогда официально не трудоустраивался, предполагается, что он (а чаще – она) создавал своей драгоценной половине условия для успешного пополнения семейного бюджета.

Итак, на отчуждение недвижимости, совместно приобретенной в период брака, всегда требуется согласие супруга.

Законодательная сила данного положения сохраняется сколь угодно долго. Некоторые юристы, не вдаваясь в детали, утверждают, что срок исковой давности в этом вопросе – три года. И у граждан создается иллюзия, что через три года после приобретения недвижимости (либо после расторжения брака) можно смело продавать совместно нажитое добро без разрешения.

На самом деле речь идет о трех годах с момента обнаружения "обобранной" половиной ее поражения в правах. Это означает, что даже в случае развода практически неизбежно обращение к бывшему супругу за согласием на продажу жилья (в том числе и приобретенного фактически без его материального участия в период безоблачных отношений). Правда, в процессе развода можно составить добровольное соглашение о разделе имущества (брачный договор). Еще надежнее – определить права сторон на недвижимость и прочее (либо зафиксировать раздел имущества и дальнейшее отсутствие материальных претензий) по суду и больше не зависеть от воли и настроения бывшего супруга.

Недремлющее супружеское око

Распространенный казус случается с теми, кто, собираясь совершить сделку с недвижимостью, при разводе не выполнил документальных формальностей – то есть не получил личный экземпляр свидетельства о расторжении брака и не поставил соответствующий штамп в паспорт. Сделка не может быть осуществлена таким гражданином – ни как разведенным, ни как женатым, – пока статус не будет подтвержден документально.

В действующем же браке не только продажа, но и покупка недвижимости происходит под контролем недремлющего супружеского ока. Поэтому при приобретении жилплощади на имя, допустим, жены муж обязан подписать заявление о согласии, то есть о том, что не возражает против подобного распоряжения общим капиталом.

Если один из супругов в момент совершения сделки находится в отъезде, следует оформить соответствующее разрешение (в двух экземплярах) у другого нотариуса. Если же один из супругов в данный момент вне пределов родины, тогда разрешение оформляется в российском консульстве страны пребывания.

Больше конкретики - меньше хлопот

Подобные документы важно очень точно и подробно оформлять. Например, следует обязательно уточнить, будет недвижимость продана или подарена, целиком или в долях с кем-либо, а также, что это за жилье, по какому адресу оно находится. Чем больше конкретики – тем меньше потом возможностей оспаривать законность сделки.

Надежнее всего, когда супруг может лично явиться на нотариальное удостоверение договора. При себе необходимо иметь свидетельство о браке либо свидетельство о разводе – если брак, в течение которого была приобретена недвижимость, прекращен. Также нужно иметь паспорта (если, к примеру, в паспорте вдовца стоит штамп о браке, требуется предоставить свидетельство о смерти супруга). И конечно, не следует забывать, что один из экземпляров заявления о согласии должен быть отправлен в регистрирующий орган вместе с договором.

Любой совершеннолетний участник договора, не состоящий в браке, дополнительно обязан оформить заявление об этом, приняв на себя ответственность за умышленное сокрытие наличия значимых для сделки цепей Гименея. Делается это во избежание рисков, связанных с потенциальной возможностью опротестования сделки.

Если сделка оформляется по доверенности, доверенное лицо может быть уполномочено подать заявление о семейном положении доверителя, то есть лица, от имени которого продается или приобретается недвижимость. Если в доверенности нет указаний о таком полномочии, к документу должно быть приложено личное (нотариально удостоверенное!) заявление доверителя. В противном случае возникнут проблемы с государственной регистрацией сделки.

Когда супруги ни при чем

Не требуется согласия супругов на отчуждение недвижимости, полученной одним из них до вступления в брак, а также полученной в дар во время брака. Кроме того, "в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам" (например, дарения), поскольку недвижимость, наряду с другими видами имущества, "является его собственностью" (п. 1 ст. 36 Семейного кодекса РФ). Но учтите – к "иным безвозмездным сделкам" относится и приватизация жилья. Так что не спешите необдуманно отказываться от участия в приватизации совместно занимаемых квадратных метров в пользу супруга. Если вы все же решили отказаться, супруг, ставший единственным владельцем "общей по жизни" квартиры, сможет самостоятельно распорядиться жилплощадью на законных основаниях без вашего ведома.

Инвестировать средства в долевое участие в строительстве можно и без согласия благоверного. Пока "долевка" существует как финансовая операция, распоряжение деньгами происходит вроде бы самостоятельно. Но не надо обольщаться. Закон будет строго следить за соблюдением гражданских прав обоих супругов: квартира приобретается в браке, следовательно, супруг имеет законное право на долю в ней и легко докажет это через суд.

Брачный контракт? А почему бы и нет?

Рассмотрим, к примеру, такую ситуацию: приватизация на имя одного из супругов той жилплощади, права на которую образовались в результате существенного вклада другого. Итак, в муниципальную трехкомнатную квартиру семья съехалась по обмену, причем у супруги была двушка, а у супруга – комната в коммуналке. Жена когда-то уже использовала свое право приватизации, и теперь сделать общую квартиру собственностью может только муж, приватизировав ее на свое имя. Для восстановления "исторической справедливости" можно "отдарить" супруге часть квартиры. А можно составить брачный контракт (непременно зарегистрировав его), по которому стороны приходят к соглашению, что супруга, учитывая ее вклад в общие квадратные метры, имеет право на 2/3 данной квартиры.

Таким образом, от нежелательных сюжетных поворотов при сделках с недвижимостью нередко спасает предусмотрительность, то есть в данном случае оформление брачного договора. Правовое содержание этого документа, условия его заключения и расторжения регулируются статьями 40–44 (гл. 8) Семейного кодекса РФ. Брачный договор оформляется у нотариуса. При себе нужно иметь паспорта, свидетельство о браке (если он уже зарегистрирован) и, желательно, правоустанавливающие документы на недвижимость, которая будет фигурировать в качестве предмета договора.

Брачный контракт составляется в трех экземплярах: по одному экземпляру получает каждая из сторон, а контрольный экземпляр остается в архиве нотариуса (в случае потери на его основе может быть оформлен дубликат). Впоследствии договор может быть изменен или расторгнут – желательно у того же нотариуса.

Брачный договор теряет силу

Правда, не любое распределение материальных благ может быть зафиксировано в брачном договоре. Закон гласит: "Брачный договор не может содержать условия, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение" (п. 3 ст. 42 СК РФ)". Поэтому принцип "тебе – все, а мне – ничего" не может быть соблюден ни из альтруистических побуждений, ни из желания подстраховаться на случай возможных неувязок с законом и риска конфискации.

Составить брачный договор могут и лица, еще только собирающиеся в ЗАГС. Данный документ в соответствии с п. 1 ст. 41 СК РФ "вступает в силу со дня государственной регистрации заключения брака". Но заключенный договор недействителен для продолжающих жить в гражданском браке, даже если они совместно ведут хозяйство и воспитывают общих детей: в имущественном положении подобные альянсы не имеют правового статуса.

Теоретически, предоставленный во время сделки вместо разрешения на отчуждение квартиры брачный договор не всегда стопроцентно гарантирует отсутствие претензий со стороны супруга. Поэтому всем будет спокойнее, если после составления договора, в котором отражен правовой режим собственности на жилье, муж и жена для его регистрации обратятся в территориальный орган Росрегистрации.

Если по брачному контракту отчуждения собственности не произошло, на старых договорах собственности на недвижимость делается отметка о заключении брачного договора, регулирующего иной порядок прав.

Если же в брачном договоре между супругами перераспределяются права собственности на недвижимость (например, один наделяет другого правами на свою собственность, приобретенную до брака), это фактически становится сделкой по отчуждению недвижимости. Для нее собирается стандартный пакет документов, предыдущие договоры о собственности остаются в делах нотариуса, а составленный им новый (брачный) договор приобретает статус правоустанавливающего документа после государственной регистрации перехода прав.

В пользу третьего лица

Любящие родители обычно хотят и порой могут осчастливить чадо подарком в виде жилплощади. Но чадо, к примеру, женато на особе, не вызывающей у них ни симпатии, ни доверия. Если просто дать сыну денег на покупку жилья, не пришедшаяся ко двору невестка автоматически получит на него равные с мужем права. Можно приобрести недвижимость на свое имя, потом еще раз собрать документы и оформить дарственную на сына (но это и временные, и материальные затраты). А можно поступить проще – сразу оформить договор покупки "в пользу третьего лица". Для этого и сын, и родители (либо один из них, оформив согласие другого) являются в нотариат и подписывают договор, в соответствии с которым мать (или отец) покупает квартиру на свои средства, но на имя сына. Тот становится правообладателем – собственником жилья. При этом права на квартиру рассматриваются как переданные ему безвозмездно (деньги-то уплачены родительские). А значит, при столь, увы, нередком случае избавления молодежи от брачных уз, "сомнительная" невестка не будет иметь прав на данную жилплощадь как на совместно нажитую.

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДАМ

ДОМА, КОТТЕДЖИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в 78 кв.			Тел. 35-06-24.
ДОМ	в Большеокинске.			Тел. 15-23-50.
ДОМ	в Гидростроителе.			Тел. 8 904 65 980 48.
ДОМ	в Кордое.			Тел. 45-47-62.
ДОМ	в Осиновке.			Тел. 35-76-06.
ДОМ	в Порожском.			Тел. 19-15-94.
ДОМ	на Байкале.			Тел. 43-41-23.
ДОМ	наст. Братск-сортировочный	благоустроенный, с приусадебным участком	Возможна рассрочка	Тел.38-48-04
ДОМ	на ул.Бурлова, остановка "Торбольница"			Тел.42-65-56, раб.41-32-20
ДОМ	пос. Дубынино			Тел.48-11-56, 42-10-43
ДОМ		неплановый, баня, стайка, гараж, теплица 12х4, 2 парника, все насаждения	100 тыс.	п. Гидростроитель, ул. Некрасова 27А, кв. 10.
ВРЕМЯНКУ	в 69 кв.			Тел. 44-19-36.
КОТТЕДЖ	в райцентре Шипуново (Алтайский край)	2-этажный (4 комнаты), баня, хозпостройки, участок 11 соток	720000 руб.	Тел. (3852) 42-62-97.
КОТТЕДЖ				Тел. 44-63-26.
КОТТЕДЖ				Тел. 48-10-77.
КРОЛЬЧАТНИК				Тел. 35-23-28.

УЧАСТКИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в Гидростроителе.			Тел. 35-14-21.
УЧАСТОК	в кооп. "Юность"		за 20 тыс.	Тел. 47-76-39 после 20.
УЧАСТОК	в Южном Падуне	15 соток, кирпичный гараж и летняя кухня, теплица, баня, хозблок		Тел. 484-584.
УЧАСТОК	в Южном Падуне.			Тел. 36-04-91.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток)	за 3 тыс.	Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 37-97-96.
ХУТОР				Тел. 34-11-67.

Подать БЕСПЛАТНОЕ частное ОБЪЯВЛЕНИЕ можно:
ПО ТЕЛЕФОНУ 43-73-73 круглосуточно (автоответчик);
ПО ПОЧТЕ - с купоном "Поехали!" или "БЯ"
по адресу: Братск 17 а/я 2925.
Редакция оставляет за собой право редактировать поступающие объявления

НЕДВИЖИМОСТЬ КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1 КОМН. кв.	в Центральном районе.			Тел. 45-73-74.
2 КОМН. кв.	в Центральном районе.			Тел. 42-98-85.
2 КОМН. кв.	в Центральном районе.			Тел. 43-14-87.
4 КОМН. кв.				Тел. 31-92-33, 42-40-81.
ГАРАЖ	на МДО		за 70000 руб.	Тел. 42-31-18.
ДОМ				Тел. 42-98-85.
ДОМ	в п. Порожский	хороший отдельный	за 200000-250000 руб.	Тел. 8-908-545-59-72.
ДОМ	в районе телецентра.			Тел. 48-33-93.
ДОМ	в черте города			Тел. 46-69-42.
ДОМ	на ул. Набережной.			Тел. 48-10-77.
УЧАСТОК	в кооп. "Падунские пороги".			Тел. 36-43-65 после 18.

НОВОСТИ

Сроки приватизации жилья могут продлить до 2010 года

Московская городская Дума предлагает продлить сроки приватизации жилья до 1 января 2010 года. В ближайшее время инициатива будет направлена в Госдуму.

Как сообщил на заседании редактор проекта, депутат Мосгордумы Александр Семенников, "законодательные акты РФ, регулирующие бесплатную передачу в собственность гражданам жилых помещений, находящихся в государственном и муниципальном жилищном фонде, утрачивают силу с 1 января 2007 года". При этом, заметил он, те, кто получили жилье по договорам социального найма до 1 марта 2005 года, могут приватизировать свои квартиры только до 1 января 2007 года.

Семенников отметил, что в городе сложилась напряженная ситуация по оформлению прав собственности этих граждан.

"По данным федеральной регистрационной службы Москвы, максимально возможное количество регистрационных действий составляет около 100 тысяч в год, а прогнозируется, что их будет около 280 тысяч за 2005 год, а в 2006 году их количество вырастет в 5-6 раз", - сказал Семенников.

По мнению депутатов, органы исполнительной власти не справятся с возросшей нагрузкой и не успеют в срок оформить необходимые документы и принять решение о приватизации.

В связи с этим, депутаты единогласно приняли постановление, в котором предлагается продлить срок приватизации до 1 января 2010 года.

РИА "Новости"

Жилищно-накопительные кооперативы сосчитают

Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) России начала работы по ведению реестра жилищных накопительных кооперативов (ЖНК).

Приказ "Об утверждении порядка ведения реестра жилищных накопительных кооперативов", подготовленный и утвержденный ФСФР в соответствии с федеральным законом "О жилищных накопительных кооперативах", зарегистрирован в Министерстве юстиции РФ 8 ноября 2005 г.

Приказ устанавливает порядок внесения записей в реестр, исключения кооператива из реестра и предоставления сведений, содержащихся в реестре. Заполнение реестра ЖНК осуществляется на основании сведений, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, и данных, представленных кооперативами.

ФСФР также подготовила нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности ЖНК, которые после проведения межведомственного согласования будут утверждены в виде постановления правительства РФ.

Согласно федеральному закону "О жилищных накопительных кооперативах", ФСФР осуществляет функции по регулированию деятельности ЖНК. Для осуществления функций по регдеятельности ЖНК ФСФР создала отдел жилищно-строительных организаций в управлении регулирования и контроля над коллективными инвестициями. В функции отдела входит нормативно-методологическое регулирование деятельности ЖНК, а также деятельности застройщиков в соответствии с федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

ПРАЙМ-ТАСС

В Венеции распродают исторические особняки

Венеция распродает с молотка исторические особняки. Тринадцать зданий эпохи Ренессанса и несколько других исторических домов выставила на аукцион мэрия Венеции. Сотни миллионов евро, которые градоначальники надеются выручить от продажи раритетной недвижимости, пойдут на нужды города. Мэрия вынуждена пойти на такие меры, так как правительство Италии не выделяет денег на содержание уникального города, который ежегодно посещают 15 миллионов туристов.

Другого способа найти достаточную сумму денег, кроме как начать распродавать собственное имущество, у города нет. "Венецианский" аукцион пройдет в январе. Одно из самых красивых зданий, выставленных на аукцион, относится к первой половине XVI века и расположено на одном из каналов, впадающих в Гранд Канал. Стены дома до сих пор сохранили фрески эпохи Ренессанса. Находящееся неподалеку Палаццо Бонфадини также продается — его стартовая цена 20 миллионов евро.

"КМ.ru Путешествия"

Покупка виртуальной недвижимости становится рентабельной

Участник онлайновой многопользовательской игры Project Entropia по имени Deathifier окупил деньги, вложенные чуть менее года назад в покупку виртуального острова. Тогда он установил рекорд, купив его после создания у разработчиков за 26,5 тысяч долларов.

Он сдавал части острова в аренду другим игрокам и получал отчисления за работу на н□м различных коммерческих предприятий. Как ранее сообщалось, в игровом мире ходит виртуальная валюта PED (Project Entropia Dollars), которую официально можно конвертировать в настоящие деньги, - с ее помощью в игре производятся расчеты и накапливается капитал. Этот виртуальный мир созданный в 2003 году, поддерживает шведская компания MindArk, сейчас в игре около 300 тысяч участников.

Как отмечает BBC News, на рынке онлайновой недвижимости в последнее время наблюдается "бум", в виртуальные объекты, которые можно покупать за реальные деньги, многие энтузиасты игрового мира охотно вкладывают свои средства. В конце минувшего октября был установлен новый рекорд - в той же Project Entropia игрок под ником Neverdie, он же Джон Джейкобс (Jon Jacobs) выиграл аукцион по продаже недавно созданной "космической станции"-курорта, заплатив за него 100 тысяч долларов.

Lenta.ru