

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

Часто задаваемые вопросы по операциям с недвижимостью и ответы на них.

Вопросы:

Оформление сделок купли-продажи

1. Какие документы необходимы для оформления договора купли-продажи?
2. Как оформляется право собственности на объекты недвижимого имущества?
3. Какие категории граждан имеют льготу по уплате госпошлины?
4. В каких случаях обязательна нотариальная форма сделки и каковы правовые последствия ее несоблюдения?
5. Какое недвижимое имущество подлежит специальной регистрации?
6. Как удостоверить сделку об отчуждении доли имущества в общей собственности?
7. Какие отличия между оформлением договора купли-продажи у частного нотариуса и государственного?
8. Какие документы нужны для покупки недвижимости иномфирмой?
9. Какие документы необходимы для покупки и продажи недвижимости юридическим лицом?
10. Равны ли между собой государственные нотариальные конторы, например Первая и Девятая?
11. Инвентаризационная оценка квартиры. Что это такое и где ее брать?
12. Необходима ли последующая покупка недвижимости, если квартира, в которой был прописан ребенок продана, а ребенку дарят жилье?
13. Возможен ли безналичный расчет за квартиру?
14. В чем преимущество заключения **эксклюзивного договора для продавца?**

Наследование недвижимого имущества

15. Какие документы нужны для оформления наследства?

Приватизация

16. Как приватизировать землю в городе? Какие документы необходимы?
17. Куда необходимо обращаться при решении вопроса о приватизации, если собственник дома (орган местного самоуправления) отказывает в приватизации квартиры, ссылаясь на необходимость проведения ремонта в доме?

Разное

18. Какие особенности имеет договор дарения?

19. Что следует понимать под самовольным строительством жилого дома?
20. Что такое задаток?
21. Каковы условия сдачи жилого помещения в поднаем?

ОТВЕТЫ

Оформление сделок купли-продажи

1. Какие документы необходимы для оформления договора купли-продажи?

- ü паспорта сторон;
- ü документы, которые подтверждают право собственности продавца на имущество, которое отчуждается (договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.);
- ü если документ о праве собственности свидетельствует о том, что одним из собственников объекта недвижимости является несовершеннолетний или недееспособный, то необходимо также разрешение органа опеки и попечительства;
- ü если квартира (дом) приобретены в совместном браке, то необходимо также письменное согласие супруга (ги) на отчуждение этой квартиры.
- ü справка из нотариальной конторы об отсутствии запрета на отчуждение данного объекта недвижимости;
- ü справка-характеристика БТИ на отчуждаемый объект недвижимости.

2. Как оформляется право собственности на объекты недвижимого имущества?

Оформление права собственности на объекты недвижимого имущества производится с выдачей свидетельства о праве собственности. Свидетельство о праве собственности выдается:

а) местными органами государственной исполнительной власти, местного самоуправления:

- ü физическим лицам на вновь построенные, перестроенные или реконструированные объекты недвижимого имущества при наличии акта о праве собственности либо решения об отводе земельного участка для этой цели и при наличии акта государственной комиссии о принятии объекта и вводе его в эксплуатацию;
- ü собственникам общих строений, которые на законных основаниях осуществили перестройку, пристройку, вследствие чего изменилась принадлежащая им доля. В тех случаях, когда собственник не соглашается на изменение доли добровольно, этот вопрос решается в судебном порядке;
- ü членам жилищно-строительных, дачных, гаражных и других кооперативов, товариществ либо объединений, которые полностью внесли свои паевые взносы;
- ü физическим лицам, получившим в собственность недвижимое имущество предприятия, организации, учреждения, которые ликвидировались и некоторым другим.

б) государственными органами приватизации:

- нанимателям квартир в государственном жилищном фонде, которые приватизировали их в соответствии с Законом Украины «О приватизации государственного жилищного фонда».

3. Какие категории граждан имеют льготу по уплате госпошлины?

Плательщиками государственной пошлины на территории Украины являются физические и юридические лица за осуществление в их интересах действий и выдачу документов, которые имеют юридическое значение, уполномоченными на это органами.

В соответствии со ст.4 Декрета КМУ О государственной пошлине от уплаты государственной пошлины освобождаются следующие категории граждан:

- граждане за заверение их завещаний и договоров дарения имущества в пользу государства, а также в пользу государственных предприятий, учреждений и организаций;
- граждане, отнесенные к первой и второй категории пострадавших вследствие Чернобыльской катастрофы;
- граждане, отнесенные к третьей категории пострадавших вследствие Чернобыльской катастрофы, которые постоянно проживают до отселения или самостоятельного переселения или постоянно работают на территории зон отчуждения, обязательного и гарантированного добровольного отселения, при условии, если они по состоянию на 1 января 1993 года прожили или отработали в зоне обязательного отселения не меньше двух лет, а в зоне гарантированного добровольного отселения не меньше трех лет;
- граждане, отнесенные к четвертой категории пострадавших вследствие Чернобыльской катастрофы, - которые постоянно работают и проживают или постоянно проживают, на территории зоны повышенного радиэкологического контроля, при условии, что по состоянию на 1 января 1993 года они прожили или отработали в этой зоне не меньше четырех лет;
- инвалиды Великой Отечественной войны и семьи воинов (партизанов), которые погибли или пропали без вести и приравненные к ним в установленном порядке лица;
- инвалиды 1 и 2 группы;
- всеукраинские и международные объединения граждан, которые пострадали вследствие Чернобыльской катастрофы, которые имеют региональные представительства в большинстве областей Украины, Украинская Союз ветеранов Афганистана (воинов-интернационалистов), общественные организации инвалидов, их предприятия и учреждения, республиканское добровольное общественное объединение «Организация солдатских матерей Украины» - за осуществление всех нотариальных действий.

4. В каких случаях обязательна нотариальная форма сделки и каковы правовые последствия ее несоблюдения?

В соответствии с действующим законодательством, обязательному нотариальному удостоверению подлежат:

- Ў договоры об отчуждении (купля-продажа, мена, дарение, пожизненное содержание) жилого дома, другого недвижимого имущества (статьи 227, 242, 244, 426 ГК Украины);
- Ў договоры о залоге недвижимого имущества, транспортных средств, космических объектов, товаров в обороте или в переработке (ст.13 Закона «О залоге»);
- Ў договоры об отчуждении земельных участков, которые находятся в коллективной или частной собственности (ст.18 Земельного кодекса Украины, ст.4 Декрета Кабинета Министров Украины от 26 декабря 1992г. «О приватизации земельных участков»);
- Ў договоры купли-продажи имущества государственных предприятий (ст.27 Закона «О приватизации имущества государственных предприятий», ст.25 Закона «О приватизации небольших государственных предприятий» (малая приватизация);
- Ў доверенности на заключение сделок, которые требуют нотариальной формы, а также на совершение действий в отношении предприятий, учреждений и организаций, за исключением случаев, когда законом или специальными правилами допускается иная форма доверенности (ст.65 ГК Украины).

Несоблюдение обязательной нотариальной формы сделки влечет за собой недействительность такой сделки. Каждая из сторон в таком случае обязана возвратить своему контрагенту все, полученное по сделке, а если возврат в натуре невозможен - возместить стоимость в деньгах.

5. Какое недвижимое имущество подлежит специальной регистрации?

Приобретенную недвижимость собственник должен в установленном порядке зарегистрировать. Государственная регистрация объектов недвижимого имущества осуществляется специальными государственными предприятиями - бюро технической инвентаризации местных органов исполнительной власти (БТИ) на основании соответствующих правоустанавливающих документов за счет собственника недвижимого имущества.

К объектам недвижимого имущества, подлежащим обязательной государственной регистрации относятся:

- Ў жилые дома (домовладения) размещенные на земельном участке под отдельным порядковым номером на улице, площади, переулке;
- Ў нежилые дома, дачи, садовые домики, гаражи, строения производственного, хозяйственного, социально-бытового и другого назначения, размещенные на отдельном земельном участке;
- Ў встроенные в жилые дома нежилые помещения (как часть этого дома);
- Ў квартиры в многоквартирных домах.

Относящиеся к названным выше объектам вспомогательные строения и сооружения регистрируются в составе этих объектов (п.15 Правил).

Государственной регистрации подлежат объекты, которые закончены строительством и приняты в эксплуатацию независимо от форм собственности и ведомственного подчинения.

6. Как удостоверить сделку об отчуждении доли имущества в общей собственности?

В тех случаях, когда один из участников общей долевой собственности продает принадлежащую ему долю постороннему лицу, нотариус должен удостоверить в том,

что продавец в письменной форме известил всех других участников общей долевой собственности (как граждан, так и юридических лиц) о своем намерении продать свою долю третьему лицу, указав цену и другие условия, на которых продается квартира. Доказательством уведомления участников общей долевой собственности о продаже доли в общем имуществе может быть свидетельство, выданное нотариусом о передаче им заявления продавца в порядке, предусмотренном ст.84 Закона «О нотариате» или заявление участников общей долевой собственности об отказе от осуществления права преимущественной покупки доли имущества, которое продается. Не требует нотариального удостоверения заявление, если участники общей долевой собственности лично явятся к нотариусу и предъявят заявление об отказе от права преимущественной покупки.

При удостоверении договоров пожизненного содержания, дарения, мены доли имущества, выделенной по согласию совладельцев или по решению суда, а также в случае продажи части дома с публичных торгов данные правила не применяются.

Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от осуществления права преимущественной покупки или не осуществят этого права в течение одного месяца со дня получения сообщения о намерении продать долю общей собственности, нотариус имеет право удостоверить договор купли-продажи доли имущества в общей собственности. Этот договор может быть также удостоверен, если адрес других остальных собственников неизвестен. В подтверждение этого должен быть предоставлен документ соответствующего компетентного органа (справочной службы, адресного бюро и т.д)

7. Какие отличия между оформлением договора купли-продажи у частного нотариуса и государственного?

Разницы между договором, оформленным у частного и государственного нотариуса нет. В соответствии с Законом Украины «О нотариате» оба договора будут действительны и иметь одинаковую юридическую силу.

8. Какие документы нужны для покупки недвижимости иностранной фирмой?

Для покупки недвижимости на территории Украины иностранная фирма или ее представительство должны быть резидентами, т.е. быть зарегистрированными и осуществлять свою деятельность на территории Украины. Для покупки недвижимости необходимы уставные документы фирмы или ее представительства. Эти документы должны быть переведены на украинский (русский) язык и нотариально удостоверены.

9. Какие документы необходимы для покупки и продажи недвижимости юридическим лицом?

Прежде всего, необходимо предоставить устав юридического лица, в котором должно быть зафиксировано, что данное юридическое лицо имеет право осуществлять сделки с недвижимостью. Иногда процедура регистрации сделки с недвижимостью зависит от организационно-правовой формы юридического лица – при коллективной форме собственности уставом может быть предусмотрено наличие решения общего собрания учредителей с согласием на осуществление данной операции. Кроме того, необходим документ, подтверждающий полномочия лица, которое представляет фирму в сделке купли-продажи (устав, доверенность, договор поручения и т.д.).

Юридическое лицо может произвести плату за объект недвижимости в пользу частного лица, выдав, например, последнему ссуду на приобретение недвижимости.

10. Равны ли между собой государственные нотариальные конторы, например Первая и Девятая?

Все государственные нотариальные конторы равны между собой.

11. Инвентаризационная оценка квартиры. Что это такое и где ее брать?

Инвентаризационную стоимость квартиры определяет ЖЭК и подает эти сведения в БТИ. Так называемая «инвентаризационная оценка» означает стоимость объекта недвижимости с учетом коэффициента индексации и износа на момент отчуждения. УЖСХ города в течение последнего времени провело инвентаризационную переоценку всего фонда недвижимости. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади 15-200 грн. Это не касается домов Киевгорстроя, а также современных ведомственных домов.

12. Необходима ли последующая покупка недвижимости, если квартира, в которой был прописан ребенок продана, а ребенку дарят жилье?

Если ребенку дарят недвижимость, площадь которого не меньше, чем та, которую он занимал, то последующая покупка не обязательна.

13. Возможен ли безналичный расчет за квартиру?

Да. Возможен.

14. В чем преимущество заключения эксклюзивного договора для продавца?

В соответствии с договором о предоставлении права на эксклюзивную продажу недвижимости, заключаемым между продавцом и Агентством объект недвижимости будет не только занесен в банк данных Агентства, но по нему будет даваться индивидуальная реклама в средствах массовой информации, что увеличит вероятность продажи данной недвижимости в более короткий срок. Кроме того, заключение договора на эксклюзивную продажу исключает возможность контактов с мнимыми покупателями, которые не имеют целью приобретение квартиры.

15. Какие документы нужны для оформления наследства?

Все действия по оформлению наследства производит нотариальная контора по месту открытия наследства. По истечении шести месяцев со дня открытия наследства на основании заявления наследников, если между ними нет спора о наследстве, нотариальная контора выдает свидетельство о наследовании. Временем открытия наследства в соответствии с Гражданским кодексом Украины считается день смерти наследодателя. Местом открытия наследства признается последнее место жительства наследодателя, а если оно не известно – место нахождения имущества или последней его части. Для этого необходимо предоставить документы, подтверждающие смерть наследодателя; время и место открытия наследства; наличие отношений с наследодателем, дающих прав на наследование; список лиц, подавших заявление о признании к наследованию, документы о составе наследственного имущества.

Действующее гражданское законодательство предусматривает два основания для наследования: наследование по закону и по завещанию. При наследовании по закону имущество распределяется между наследниками первой и второй очереди. Однако каждый дееспособный гражданин может оставить по завещанию все свое имущество или его часть одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону. Однако независимо от наличия завещания несовершеннолетние и нетрудоспособные дети, супруг, родители и иждивенцы наследодателя наследуют не меньше $\frac{2}{3}$ части, которая полагалась бы каждому из них при наследовании по закону.

16. Как приватизировать землю в городе? Какие документы необходимы?

В соответствии со ст.17 Земельного кодекса Украины передача земельных участков в частную собственность производится местными Советами народных депутатов, на территории которых расположены данные земельные участки. Граждане, заинтересованные в этом, подают заявление в соответствующий Совет народных депутатов, в котором указывается желаемый размер и место расположения земельного участка, цель его использования и состав семьи.

Местный Совет рассматривает заявление и в случае согласия заказывает землепосредственной организации разработку проект отвода земли, который согласовывается с Советом народных депутатов, землеустроительным, природоохранными и санитарными органами, органами архитектуры и подается в городской Совет народных депутатов для принятия решение о передаче земли в собственность гражданину.

17.Куда необходимо обращаться при решении вопроса о приватизации, если собственник дома (орган местного самоуправления) отказывает в приватизации квартиры, ссылаясь на необходимость проведения ремонта в доме?

Действующим законодательством Украины не предусмотрены ограничения в приватизации жилья по причине проведения капитального ремонта дома. Ст.8 п.11 Закона Украины «О приватизации государственного жилого фонда» установлено, что споры, возникающие в процессе приватизации квартир (домов) государственного жилого фонда решаются в судебном порядке.

18.Какие особенности имеет договор дарения?

Договор дарения - это договор, согласно которому одно лицо передает свое имущество безвозмездно в собственность другому лицу. Этот договор относится к числу так называемых реальных договоров, то есть считается заключенным с момента передачи вещи. Поэтому нельзя обратиться в суд с заявлением о том, что лицо обещало сделать подарок, а затем свое обещание не исполнило. Предметом договора дарения могут быть любые вещи, не изъятые из оборота. Но особенность данного договора состоит в форме его заключения. **Договор дарения имущества свыше установленной законом суммы должен быть заключен в нотариальной форме.** Нарушение нотариальной формы договора делает его недействительным. Почему закон так строг к определению формы договора дарения? Главная цель - избежать споров в будущем.

Сторонами договора могут быть только дееспособные граждане.

Несовершеннолетние от 15 до 18 лет, а также ограниченно дееспособные граждане могут быть сторонами договора только с согласия родителей, опекунов (попечителей).

19.Что следует понимать под самовольным строительством жилого дома?

Разрешение на выполнение строительных работ выдают органы государственного архитектурно-строительного контроля. В соответствии со ст. ст. 5, 13 Закона Украины «О градостроительстве» застройщик должен иметь надлежаще оформленную и утвержденную проектно-сметную документацию, выполненную в соответствии с государственными стандартами, нормами и правилами, а также

согласовать производство строительных работ с органами, обеспечивающими экологическую безопасность.

Самовольным строительством считается строительством, произведенное на невыделенном данному лицу земельном участке, без проекта либо с существенными отступлениями от проекта, либо с грубыми нарушениями строительных норм и правил.

Действующее законодательство предусматривает наступление следующих отрицательных последствий для лиц, допустивших самовольное строительство:

- они не вправе распоряжаться этим домом (продавать, дарить, сдавать в аренду, менять), а в случае смерти застройщика самовольно построенный дом не включается в состав наследства;
- исполком местного Совета может принять решение о сносе самовольно построенного дома;
- по иску исполкома решением суда самовольно построенный дом или его часть могут быть безвозмездно изъяты у гражданина.

20. Что такое задаток?

Задатком признается денежная сумма, которая выдается одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в подтверждение заключения договора и в качестве обеспечения его исполнения. Задаток является распространенным способом обеспечения заключения договора при осуществлении сделок по купле-продаже недвижимости.

4. Каковы условия сдачи жилого помещения в поднаем?

В соответствии со ст.91 Жилищного кодекса Украины наниматель вправе, с согласия проживающих с ним членов семьи и наймодателя, сдавать жилое помещение в поднаем в случаях и в порядке, предусмотренных законом.

Договор поднайма заключается в письменной форме и должен быть зарегистрирован в жилищно-эксплуатационной конторе.

В договоре поднайма необходимо указать место и время заключения договора, фамилию, имя и отчество нанимателя и поднанимателя (а также членов его семьи), характеристику сдаваемого в поднаем жилого помещения; имущество, которое передается в пользование и его состояние; какие предоставляются коммунальные и другие услуги, размер платы. Размер платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги устанавливается соглашением сторон и не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой нанимателем, и его расходов по оплате коммунальных услуг (ст.95 ЖК Украины).