



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ  
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Организация строительства»

## **Учебное пособие** по дисциплине

# **«Организационно-правовые основы предприниматель- ской деятельности» (раздел «Управление не- движимостью»)**

Автор  
Побегайлов О.А.

Ростов-на-Дону, 2018

## Аннотация

Учебное пособие предназначено для студентов магистратуры очной и заочной форм обучения направления 08.04.01 «Строительство».

Рассматриваются основы российского законодательства по особому разделу предпринимательского права – управлению недвижимостью и риэлтерской деятельностью.

## Автор

Побегайлов О. А.  
к.э.н., доцент, заведующий кафедрой  
«Организация строительства»



## Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b><u>1. ГРАЖДАНСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО .....</u></b>	<b>5</b>
1.1. Общие вопросы управления недвижимостью, регулируемые гражданским правом .....	5
1.2. Муниципальное право в области управления недвижимостью.....	25
<b><u>2. Налогообложение недвижимости .....</u></b>	<b>40</b>
<b><u>3. Жилищное законодательство .....</u></b>	<b>45</b>
<b><u>4. Земельное законодательство.....</u></b>	<b>72</b>
4.1. Земельное право в системе управления недвижимостью.....	72
4.2. Особо охраняемые земли в России.....	87
<b><u>5. ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....</u></b>	<b>94</b>
5.1. Признание права собственности на самовольную постройку.....	94
5.2. Вопросы добросовестного приобретения .....	97
5.3. Государственная регистрация права собственности по решению суда .....	100
5.4. Защита прав собственников при изъятии земельного участка и жилого помещения .....	103
5.5. Защита прав детей при продаже жилья .....	105
5.6. Защита прав покупателя квартиры .....	107
<b><u>6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</u></b>	<b>111</b>
6.1. Информационное обеспечение деятельности риэлторов .....	111
6.2. Гражданско-правовые договоры в риэлтерской деятельности .....	117
6.3. Гарантии риэлтерской деятельности .....	128
6.4. Особенности применения гражданского, налогового и жилищного законодательства при осуществлении операций с недвижимостью.....	135
<b><u>Список литературы .....</u></b>	<b>157</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Основой правового управления недвижимостью, как и основой любых правоотношений в РФ, является Конституция РФ. Ни один закон не может ей противоречить.

Гражданское законодательство РФ определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, регулирует договорные обязательства (ст. 2 ГК РФ).

Гражданский Кодекс определяет общие положения о праве собственности и других вещных правах на землю (глава 17) и на жилые помещения (глава 18), в том числе право собственности.

Гражданское законодательство регулирует обязательства, возникающие при заключении сделок с недвижимостью, устанавливает необходимые требования к договорам продажи и аренды недвижимости.

Земельное законодательство определяет конкретный порядок использования земельных участков, а также порядок приобретения прав собственности на землю.

Жилищное законодательство регулирует жилищные отношения и устанавливает виды использования недвижимости в жилищной сфере.

Налоговое законодательство определяет объекты налогообложения, ставки, порядок исчисления и уплаты налогов на находящуюся в собственности юридических и физических лиц недвижимость.

## 1. ГРАЖДАНСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### 1.1. Общие вопросы управления недвижимостью, регулируемые гражданским правом

#### Понятие недвижимости

Недвижимость определяется Гражданским Кодексом как один из объектов гражданских прав. К недвижимости (недвижимым вещам) ст. 130 ГК относит земельные участки, участки недр, здания, сооружения, т. е. объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (в т. ч. обособленные водные объекты, многолетние насаждения и т. д.), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. К недвижимому имуществу относятся зарегистрированные объекты незавершенного строительства. Недвижимостью признаётся также предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ).

#### Право собственности, владения, пользования и распоряжения недвижимостью

**Право собственности** распространяется на все объекты недвижимости – землю, жилые и нежилые помещения – и подразумевает триаду полномочий: *владение, пользование и распоряжение*.

**Право владения** предполагает фактическое обладание объектом недвижимости, ответственность за его воздействие на среду и охрану его от чужого воздействия.

**Право пользования** – это извлечение из вещи её потребительских свойств, определённой выгоды.

**Право распоряжения** – это компетенция уполномоченных на то государственных и муниципальных органов или собственника продать недвижимость, передать в аренду или разрушить её. Распоряжаться – значит определять судьбу вещи, передавать во владение, пользование и распоряжение кому-либо другому навсегда или временно. Право распоряжения позволяет собственнику продать, подарить, завещать, отказаться от принадлежащей ему вещи или уничтожить её. Это право получать от вещи доходы, использовать её по своему усмотрению и в соответствии с назначением. Применительно к недвижимости это право на ренту

(в условиях исключительно государственной собственности она зачислялась в бюджет). В настоящее время эта рента в определённой степени опосредуется земельным налогом. По отношению к нежилым помещениям право распоряжения означает, что собственник может использовать их сам или сдать в аренду, извлекая пользу в виде денежного дохода.

Таким образом, права собственника в отношении недвижимого имущества реализуются в следующих формах:

- продажа;
- безвозмездная передача, за исключением случаев приватизации, мены;
- закрепление или передача по договору при создании унитарного предприятия или учреждения;
- аренда;
- передача в доверительное управление;
- ликвидация или реорганизация юридического лица;
- проведение процедур несостоятельности (банкротства);
- приобретение недвижимого в государственную или муниципальную собственность за счёт средств бюджета (в том числе в виде долей, паев);
- осуществление контрольно-ревизионных функций, связанных с анализом эффективности использования недвижимого имущества;
- разработка и исполнение программы приватизации и др.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других юридических и физических лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

### **Понятие сделки и договора**

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Могут быть двух или многосторонними (договоры) и односторонними.

Договор – соглашение двух или нескольких лиц по установ-

лению, изменению или прекращению гражданских правоотношений.

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иным правовым актом или соглашением сторон достаточно выражения воли одной стороны.

Сделки могут совершаться в устной и письменной форме.

В письменной форме обязательно совершаются сделки на сумму свыше 10 минимальных месячных оплат труда (т. е. свыше 1000 р.) или если хотя бы одной из сторон сделки является юридическое лицо.

### **Продажа недвижимости**

По договору о купле-продаже недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости, покупателю одновременно с передачей права собственности на неё передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования.

Если договором не определено передаваемое покупателю право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая необходима для использования недвижимости.

В случае, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость продаётся без передачи в собственность покупателю этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которое занята этой недвижимостью

и необходима для её использования.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором предварительно не определены продавец сохраняет право ограниченного пользования той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для её использования в соответствии с её назначением.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами условия о цене недвижимости, договор её продажи считается не заключённым.

Если иное не предусмотрено законом или договором, установленная цена здания или сооружения, находящегося на земельном участке включает цену передаваемой с этой недвижимостью соответствующей части земельного участка.

Передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче считается отказом соответственно продавца – передать, а покупателя – принять имущество. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В случае передачи продавцом недвижимости, не соответствующей условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены,
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок,
- возврата уплаченной денежной суммы.

Переход права собственности на жилое помещение является основанием для прекращения права проживания в нём членов семьи предыдущего собственника (если иное не установлено законом). Существенным условием договора продажи жилых помещений (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (например, отказавшиеся ранее от участия в приватизации данного жилья), является перечень этих лиц с указанием их прав. На отчуждение жилого помещения, в

котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника требуется разрешение органа опеки и попечительства.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, считается заключённым с момента его государственной регистрации.

### **Продажа предприятия**

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. Права на коммерческое обозначение, товарный знак (знак обслуживания) и другие средства индивидуализации продавца и его товаров (работ, услуг), а также принадлежащие ему права использования таких средств переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Договор продажи предприятия считается заключённым с момента его государственной регистрации. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень всех долгов (обязательств), включённых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Кредиторы, включённые в состав продаваемого предприятия, до его передачи покупателю должны быть письменно уведомлены о его продаже.

Кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своём согласии на перевод долга, вправе в течение трёх месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причинённых убытков. Он также вправе потребовать признания договора продажи предприятия недействительным полностью или частично.

Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия, может предъявить иск об удовлетворении вышеуказанных

требований в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав передаваемого предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

### **Аренда недвижимости**

По договору аренды зданий и сооружений арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования этой недвижимостью передаётся права на ту часть земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для её использования.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или иное право на соответствующую часть земельного участка. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продаётся другому лицу, за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания (сооружения) считается не заключенным. Установленная в договоре плата за пользование зданием (сооружением) включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передача здания (сооружения) арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или по иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

*Важно знать!*

При сдаче в аренду имущества до момента возникновения у арендодателя права собственности на него арендные платежи не могут быть взысканы ни как задолженность по договору, ни как

неосновательное обогащение. К такому выводу пришел ФАС Западно-Сибирского округа в постановлении от 30.06.2009 № Ф04-3776/2009 (9455-А75-13) по делу № А75-6684/2008.

Организация сдала в аренду на два года строительный комплекс (объект недвижимости). Срок договора истек, имущество было возвращено арендатору. Но осталась небольшая задолженность по арендным платежам, которую арендодатель решил взыскать через суд.

В суде выяснилось, что на момент заключения договора аренды у арендодателя не было зарегистрированного права собственности на объект недвижимости. Значит, сдавать его в аренду арендодатель не имел права. Таким образом, договор аренды признали ничтожным, во взыскании арендной платы отказали.

Арендодателя это не остановило, и он решил пойти другим путем. По его мнению, в данном случае сложились внедоговорные отношения, выраженные в пользовании арендатором имуществом арендодателя, а неоплаченные платежи считаются неосновательным обогащением арендатора. С иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами несостоявшийся арендодатель обратился в суд.

Но и в этом случае суд пришел к выводу, что до регистрации права собственности на недвижимость арендодатель не имел права ею распоряжаться (ст. 209 и 608 ГК РФ).

Следовательно, у арендодателя отсутствовали законные основания для получения средств за пользованием имуществом. Довод о наличии у ответчика неосновательного обогащения за счет истца неправомерен [3].

### **Рента и пожизненное содержание с иждивением**

По договору ренты получатель ренты передаёт плательщику в собственность имущество, а плательщик обязуется периодически выплачивать получателю определённую денежную сумму или предоставлять средства на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно или на срок жизни получателя ренты.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другую недвижимость, передаваемую под её выплату. Лицо, передавшее обременённое рентой имущество в собственность другого лица несёт солидарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты.

Получателями постоянной ренты могут быть граждане и некоммерческие организации. Права получателя ренты могут пере-

ходить по наследству или в порядке правопреемства, если иное не установлено законом или договором.

Постоянная рента выплачивается в деньгах. Договором может быть предусмотрена выплата ренты путём выполнения работ (оказания услуг), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых считаются равными, если иное не предусмотрено договором. Как правило, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин – получатель ренты передаёт принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением этого гражданина или (и) указанного им третьего лица.

Обязанность плательщика ренты включает обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, а если потребует состояние здоровья гражданина и уход за ним. В договоре должна быть определена стоимость всего объёма содержания. При этом она не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда в месяц.

Договором может быть предусмотрена замена содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей в деньгах. Плательщик ренты вправе отчуждать или сдавать в залог недвижимость, переданную ему в обеспечение пожизненного содержания, с согласия получателя ренты.

Обязательства пожизненного содержания прекращаются со смертью получателя ренты.

При нарушении плательщиком ренты своих обязательств, получатель вправе потребовать возврата недвижимости, либо выплаты ему покупной цены. При этом плательщик не вправе требовать компенсации расходов, понесённых в связи с выплатой ренты.

### **Договор строительного подряда**

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок построить по заданию заказчика определенный объект или выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выпол-

нения работ, принять их результат и оплатить.

Риск случайной гибели объекта до его приемки заказчиком несет подрядчик.

Подрядчик обязан осуществлять строительство в соответствии с технической документацией и со сметой.

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства неучтенные в технической документации работы, и в связи с этим, необходимость увеличения сметной стоимости, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа в течение 10 дней, если договором не предусмотрен иной срок, подрядчик вправе приостановить работы с отнесением убытков на счет заказчика.

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию, если дополнительные работы не превышают 10% сметной стоимости.

Обязанность по обеспечению строительства материалами и оборудованием несет подрядчик, если договором не предусмотрено иное.

Оплата выполненных работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, установленные договором или законом. Заказчик обязан своевременно предоставить земельный участок. Его площадь и состояние должны соответствовать условиям договора.

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом выполняемых работ, соблюдением сроков и правильностью использования своих материалов.

Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если они не противоречат условиям договора.

Сдача результата работ и его приемка оформляется актом, подписываемым обеими сторонами. Приемка осуществляется за счет заказчика. Заказчик вправе отказаться от приемки в случае обнаружения недостатков, исключающих возможность использования объекта для указанной в договоре цели и, если они не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Подрядчик несет ответственность за допущенные отступления от требований технической документации, строительных норм и правил, а также за недостижение указанных в договоре показателей, например, производственной мощности предприятия.

Подрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие неправильной эксплуатации объекта или

ненадлежащего ремонта.

Течение гарантийного срока прерывается на время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

Гарантийный срок устанавливается договором. Минимальный гарантийный срок составляет два года. Если в договоре гарантийный срок не установлен, он определяется по аналогии с другими объектами, построенными в данной местности, но не может составлять более 5 лет.

### **Проблемы информирования населения о новом строительстве**

В последние полтора десятилетия зачастую случается, что компания получает участок под строительство, но местные жители против новостройки. Могут ли они повлиять на процесс предварительного согласования муниципалитетом места расположения объекта, и обязаны ли власти прислушиваться к мнению жителей? Кто должен информировать население и что будет, если этого не сделать? От ответов на эти вопросы порой зависит судьба будущей стройки.

Протест населения – законное основание для отказа в предварительном согласовании места расположения объекта строительства (постановление ФАС Уральского округа от 04.04.2007 № Ф09-1706/07-С6). Обязанность информировать жителей о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков под строительство предусмотрена в п. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ.

В то же время порядок и формы подобного информирования не определены, что приводит к возникновению проблем при оценке надлежащего исполнения этой обязанности.

#### *Кто должен информировать население*

Обязанность сообщать населению о возможном строительстве возложена на органы местного самоуправления (п. 3 ст. 31 ЗКРФ). Лица, заинтересованные в получении участка, не имеют отношения к процессу информирования.

В постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 19.10.2006 № Ф04-6959/2006(27663-А46-20) по делу № 23-1725/05 сказано, что для получения соответствующего решения со стороны лица, обратившегося для получения земельного участка под строительство, требуется исключительно подача заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Обязанность заявителя

осуществить какие-либо иные действия, в том числе информировать население о предстоящем предоставлении участка под строительство, действующим законодательством не предусмотрена.

Итак, информировать население о предстоящем строительстве должна местная администрация, а не заявитель. Но если администрация не сообщила жителям о предстоящей стройке, дальнейший отказ в согласовании места расположения объекта не может быть оспорен заявителем на этом основании – как несоблюдение процедуры рассмотрения заявления. Подобный аргумент суды отвергают (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.12.2006 № А33-19208/05-Ф026708/06-С1).

Но сказанное не означает, что заявитель в принципе не должен следить за тем, чтобы администрация информировала население. Неинформированность населения не является основанием для отказа в предварительном согласовании места расположения объекта, но может служить поводом для оспаривания положительного решения местной администрации. Например, ФАС Северо-Западного округа в постановлении от 01.07.2008 № А26-6352/2007 по заявлению прокурора признал незаконным предварительное согласование размещения объекта строительства, поскольку в нарушение требований п. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ земельный участок для строительства был выбран без информирования населения органами местного самоуправления.

#### *Когда информировать*

Судебная практика в большинстве случаев признает, что население должно быть проинформировано до составления акта выбора земельного участка и принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.12.2006 № А33-19208/05-Ф02-6708/06-С1).

Однако некоторые суды считают, что данные сроки носят организационный характер, поэтому информирование населения после принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, но до принятия решения о предоставлении земельного участка под строительство следует рассматривать как соответствующее земельному законодательству (постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.05.2007 по делу № А05-11491/2006-33).

#### *Что люди скажут*

В деле, которое рассматривал Арбитражный суд Красноярского края (решение от 27.06.2007 № А33-6042/2007), админи-

страция муниципального образования отказала в предоставлении земельного участка под строительство АЗС исходя из многочисленных протестов населения. Но суд признал отказ незаконным, отметив, что орган местного самоуправления имеет право при принятии соответствующих решений руководствоваться только тем мнением граждан и общественных организаций, которое обосновано реальным умалением прав и законных интересов населения муниципального образования.

Иными словами, обязанность информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка не означает, что местные власти должны слепо следовать мнению населения. Основанием для отказа в предварительном согласовании места расположения объекта строительства может быть только мотивированное несогласие населения с предстоящим строительством.

*Почему судьи приходят к подобному выводу?*

Обратимся к постановлению ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.12.2006 № А33-19208/05-Ф02-6708/06-С1. Администрация согласовала место расположения магазина, но оповестила население уже после согласования. Жители воспротивились стройке по двум причинам. Во-первых, участок под предполагаемое строительство был частью площади перед Домом культуры, то есть имел для жителей культурное значение. Во-вторых, строительство объекта на отведенном участке требовало переноса водопроводной сети, снабжающей жилые дома, что могло повлечь перебои в водоснабжении.

В результате администрация отменила постановление о предварительном согласовании места размещения объекта и отказала в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка для строительства магазина. Потенциальный застройщик оспорил это решение в суде, заявляя, что информировать население следовало до предварительного согласования места расположения объекта – тогда можно было учитывать мнение населения. Но суд отверг этот довод, указав, что население муниципального образования может требовать учесть его мнение как при предварительном согласовании места расположения строительства, так и при предоставлении земельного участка.

Итак, само по себе информирование населения о предстоящем строительстве уже после предварительного согласования места расположения объекта не препятствует муниципалитету отказать в предоставлении участка под строительство в случае обоснованного протеста населения.

### *Что будет, если промолчать*

Является ли факт неоповещения населения безусловным основанием для признания недействительным решения муниципалитета о предварительном согласовании места размещения объекта? По данному вопросу судебная практика противоречива.

Одни суды считают, что неисполнение обязанности информировать население о предстоящем строительстве – достаточное основание для признания недействительным решения соответствующего органа о предварительном согласовании мест размещения объекта (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 09.10.2003 по делу № А43-3688/2003-26-121 и ФАС Северо-Западного округа от 01.07.2008 по делу № А26-6352/2007).

Другие приходят к выводу, что ненадлежащее исполнение названной обязанности может служить основанием для признания недействительным акта органа власти, полномочного распоряжаться публичными землями. Но только в случае реального ущемления чьих-либо прав и законных интересов в результате принятия соответствующего решения (постановления ФАС Московского округа от 30.12.2004 № КГ-А41/12052-04 и ФАС Уральского округа от 26.03.2007 № Ф09-1904/06-С6). Этот подход, на наш взгляд, наиболее разумный, поскольку немотивированный протест населения не может быть поводом для отказа в согласовании места расположения объекта. Протест должен содержать ссылку на ущемление прав и законных интересов населения. А если ущемления нет, факт информирования населения ничего не меняет: мотивировать несогласие в такой ситуации населению нечем.

### *Кстати*

Степень информированности населения законодательно не установлена. Суды нередко приходят к выводу, что информирование жителей без указания существенных характеристик предоставляемого земельного участка (его месторасположения, границ) и планируемого к строительству объекта (его назначения) свидетельствует о ненадлежащем исполнении возложенной на органы местного самоуправления обязанности, что делает недействительным соответствующее решение местной власти [4].

## **Договор страхования недвижимого имущества**

По этому договору одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному ли-

цу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

Имущество может быть застраховано в пользу лица, имеющего интерес сохранения этого имущества. Договор, заключенный при отсутствии у страхователя или выгодоприобретателя интереса в сохранении имущества, не действителен.

В качестве страховщика могут выступать юридические лица, имеющие лицензию на осуществление страхования соответствующего вида. Требования к ним устанавливаются законами и органами государственного страхового надзора.

При заключении договора между страхователем и страховщиком должно быть достигнуто соглашение:

1. Об определенном имуществе, либо ином имущественном интересе, являющимся объектом страхования.
2. О характере события, на случай наступления которого осуществляется страхование.
3. О размере страховой суммы.
4. О сроке действия договора.

Помимо страховой суммы в договоре указывается страховая стоимость имущества. Если в договоре страхования страховая сумма установлена ниже страховой стоимости, страховщик при наступлении страхового случая возмещает страхователю (выгодоприобретателю) часть понесенных убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости.

Наступление обстоятельства, определенного в качестве страхового риска, означает его превращение в страховой случай.

Страховой случай - это реализованный страховой риск, что, однако, исключает какое-либо их отождествление, а тем более рассмотрение как совпадающих понятий. Страховой риск - всегда только возможность или вероятность наступления определенного обстоятельства; страховой случай - обстоятельство, уже наступившее, совершившееся. Поэтому страховой риск и страховой случай соотносятся не как общее и частное, а как обобщенная и конкретизированная категории.

В связи с тем, что с наступлением страхового случая связывается предоставление страховых выплат, страховой случай должен быть точно установлен. Поэтому на страхователе лежит обязанность незамедлительного уведомления страховщика (или его представителя) о наступлении страхового случая - "уведомительная" обязанность (п. 1 ст. 961 ГК). Аналогичная обязанность воз-

лагается и на выгодоприобретателя, которому известно о заключении договора страхования в его пользу, при его намерении воспользоваться правом на страховую выплату.

При имущественном страховании срок и способ уведомления определяются по соглашению сторон.

Неисполнение страхователем (выгодоприобретателем) "уведомительной" обязанности является для страховщика основанием к отказу предоставить страховую выплату. Однако страхователь (выгодоприобретатель) со своей стороны вправе доказывать, что страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у него сведений об этом не могло сказаться на его обязанности произвести страховую выплату (п. 2 ст. 961 ГК). При недоказанности таких фактов действует презумпция неинформированности страховщика о страховом случае.

### **Наследование**

По закону если нет завещания, то имущество (в том числе недвижимое) переходит к наследникам по соответствующей очереди.

Наследники первой очереди: супруг, дети и родители. Внуки наследуют в первую очередь по праву представления.

Наследники второй очереди: сёстры и братья, бабушки и дедушки. Племянники наследуют во вторую очередь по праву представления.

Наследники третьей очереди: дяди и тёти. Двоюродные братья и сёстры наследуют в третью очередь по праву представления.

Наследники четвёртой очереди: прадедушки и прабабушки.

Наследники пятой очереди: внучатые племянники и племянницы (двоюродные внуки и внучки), двоюродные дедушки и бабушки.

Наследники шестой очереди: двоюродные правнуки правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тёти.

Наследники седьмой очереди: пасынки и падчерицы.

Наследники восьмой очереди: нетрудоспособные иждивенцы, не являющиеся родственниками, перечисленными в предыдущих очередях.

Наследник девятой очереди: Российская Федерация.

## **Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания государством возникновения, обременения, перехода или прекращения прав на недвижимость в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа.

Регистрации подлежат: права собственности, другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ними.

Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, ее осуществляющий, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности, квитанцию об оплате государственной пошлины и заявление в письменной форме. Информация о зарегистрированных правах предоставляется за плату, если иное не установлено законом.

Госрегистрация прав на недвижимость и сделок с ней осуществляется Федеральной службой регистрации, картографии и кадастра (Росреестром) по соответствующему регистрационному округу по месту нахождения недвижимости.

К компетенции Росреестра относятся:

1) проверка действительности подлежащих регистрации документов и наличия соответствующих прав у предъявившего документ лица;

2) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

3) государственная регистрация прав;

4) выдача документов, подтверждающих госрегистрацию прав;

5) выдача информации о зарегистрированных правах.

Проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимость удостоверяется свидетельством о государственной регистрации, проведение государственной регистрации, договоров и иных сделок с недвижимостью удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

### **Вопросы регистрации недвижимости**

*Есть недвижимость, зарегистрированная в 2001 г. без перечня объектов, входящих в ее состав. Можно ли реализовать*

*часть объектов одному покупателю, а часть – другому. Технический паспорт есть со всем перечнем объектов. Как поступить со свидетельством?*

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) госрегистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия госрегистрации ранее возникших прав на этот объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Если право собственности зарегистрировано на объект недвижимости как сложную вещь (то есть совокупность разнородных вещей, образующих единое целое, предполагающих использование их по общему назначению), реализовать часть объектов одному покупателю, а часть – другому покупателю можно только путем продажи долей в праве собственности на весь объект. Если продавец желает продать не долю в праве на сложную вещь, а один из объектов, входящих в состав этой сложной вещи, первоначально следует произвести реальный раздел объекта, то есть прекратить право на сложную вещь в целом и зарегистрировать права на части объекта (объект недвижимого имущества, входящий в состав сложной вещи). При этом обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой госрегистрации прав на объект недвижимого имущества, в соответствии со ст. 17 Закона о регистрации является кадастровый паспорт объекта, права на который заявляются к регистрации.

*Подлежит ли госрегистрации договор аренды нежилого помещения, согласно которому арендатор принимает в срочное возмездное пользование ангар (временное некапитальное строение)?*

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ госрегистрации подлежит договор аренды только недвижимого имущества, если иное не установлено законом.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит госрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Госрегистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна при условии наличия госрегистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП (п. 2 ст. 13 Закона о регистрации).

Таким образом, если сдаваемое в аренду имущество являет-

ся недвижимостью, поставлено на кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», договор аренды на срок более одного года подлежит госрегистрации. При этом арендодатель должен зарегистрировать право собственности на предмет аренды.

Если ангар не относится к объектам недвижимого имущества, указанный договор не подлежит госрегистрации.

*Каков порядок регистрации права собственности взыскателя на нереализованное имущество должника, какие документы необходимо представить?*

Госрегистрация прав на указанные объекты недвижимого имущества осуществляется в рамках исполнительного производства в соответствии со ст. 66 Федерального закона от 01.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». На основании п. 2 названной статьи судебный пристав-исполнитель обращается в регистрирующий орган для проведения госрегистрации прав собственности взыскателя на имущество в случае, когда взыскатель по предложению судебного пристава-исполнителя оставил за собой нереализованное имущество или имущественное право должника.

В соответствии с абз. 7 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации госрегистрация права проводится без заявления правообладателя при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися.

Помимо документов, предусмотренных Законом о регистрации, для госрегистрации права собственности залогодержателя в указанном случае необходимо представить следующие документы:

- постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права, утвержденное старшим судебным приставом;
- исполнительный лист;
- постановление судебного пристава-исполнителя о возбуждении исполнительного производства;
- акты судов (содержащие требование о государственной

регистрации или указание на то, что имущество (имущественное право) принадлежит взыскателю;

- документ об уплате государственной пошлины (государственная пошлина уплачивается взыскателем);

- иные документы (в случаях, установленных законодательством РФ).

Помимо названных документов также необходимо представлять и правоустанавливающий документ должника на объект недвижимости, документ, подтверждающий признание торгов несостоявшимися (протокол о результатах торгов). Все представляемые документы должны соответствовать требованиям, предъявляемым ст. 18 Закона о регистрации.

*Какие действия необходимо осуществить застройщику и участникам долевого строительства и какие документы подать в орган, осуществляющий госрегистрацию прав на недвижимость, для погашения регистрационной записи об ипотеке земельного участка, на котором построен жилой дом с привлечением средств участников долевого строительства, а также жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности застройщика?*

Обратимся к ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве). Она гласит, что в обеспечение исполнения с обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента госрегистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются с находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. В части 3 этой же статьи сказано, что при госрегистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, эти помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента госреги-

страции права собственности застройщика на такие помещения, если иное не предусмотрено Законом об участии в долевом строительстве.

Согласно решению Верховного суда РФ от 13.08.2007 № ГКПИ07-728 застройщик принимает на себя обязательства перед всеми участниками долевого строительства, следовательно, его обязательства считаются исполненными, а залог – прекращенным со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам такого строительства. Погашение регистрационной записи об ипотеке связывается не с моментом исполнения основного обязательства, а с подачей соответствующего заявления на совершение регистрационного действия. Исходя из этого погашение регистрационной записи об ипотеке в силу закона может быть осуществлено регистрирующим органом только после получения передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства, на основании которых при условии положительного заключения правовой экспертизы осуществляется госрегистрация прав собственности всех участников долевого строительства на объекты такого строительства.

Таким образом, погашение регистрационных записей об ипотеке на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или праве аренды, на жилое или нежилое помещение, построенное за счет собственных средств застройщика, производит орган, осуществляющий госрегистрацию прав, после госрегистрации права собственности последнего из числа участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Согласно п. 1 ст. 25 Федерального закона от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», если иное не предусмотрено федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий госрегистрацию прав, заявления владельца здания залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

*Какие документы необходимо представить в регистрирующий орган для регистрации перевода жилого помещения в нежилое?*

Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое установлен в ст. 22 и 23 ЖК РФ. Требования к документам, необходимым для осуществления госрегистрации прав, установлены ст. 16 – 18 Закона о регистрации.

Принятие решения о переводе помещения – в компетенции органов местного самоуправления.

Как правило, в переводимом помещении для использования его в определенных целях производятся переустройство и перепланировка. Если перепланировка затрагивает общее имущество в многоквартирном доме, для ее осуществления необходимо согласие других собственников помещений в этом доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Такое согласие можно получить в порядке, предусмотренном в ст. 46 – 48 ЖК РФ. После получения согласия собственник может осуществить необходимые работы по перепланировке в соответствии с требованиями ЖК РФ и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Если в ЕГРП зарегистрировано право собственности лица на переводимое помещение, правообладатель представляет заявление о внесении изменений в записи ЕГРП об объекте в части изменения назначения объекта недвижимого имущества. Кроме того, в этих целях представляется соответствующий акт о переводе помещения из жилого в нежилое (из нежилого в жилое) и переустройстве и (или) перепланировке помещения. Если в ЕГРП не зарегистрировано право собственности заявителя на данный объект, то на госрегистрацию представляется заявление о госрегистрации права собственности с приложением вышеуказанных документов и иных необходимых для госрегистрации прав документов, в том числе правоустанавливающих документов на переводимое помещение.

## **1.2. Муниципальное право в области управления недвижимостью**

### **Органы управления муниципальной недвижимостью**

Управление и распоряжение собственностью муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления: Дума, Законодательное собрание, муниципальный совет или другие органы представительной власти и местная администра-

ция.

К компетенции представительного органа местного самоуправления в области управления муниципальным имуществом относятся следующие вопросы:

принятие программ социально-экономического развития, изменений и дополнений в них;

установление в соответствии с законодательством местных налогов и сборов для пользователей муниципальным имуществом;

принятие решений о выделении дотаций, ссуд и займов муниципальным предприятиям и иным юридическим лицам, совладельцем которых является муниципальное образование;

установление льгот и преимуществ, в т. ч. налоговых, для муниципальных предприятий и пользователей муниципальным недвижимым имуществом;

установление порядка управления муниципальным недвижимым имуществом, а также его приватизации;

утверждение нормативных документов о порядке использования нежилых муниципальных помещений и распоряжения ими, передачи и продажи муниципального жилья гражданам и организациям;

установление квот на разработку находящихся в ведении муниципалитета месторождений полезных ископаемых и платы за их использование;

определение порядка предоставления и изъятия земельных участков, а также распоряжения земельными участками на территории муниципального образования.

Полномочия администрации по управлению и распоряжению муниципальной собственностью в целом и соответствующие права собственника от имени городского самоуправления осуществляют в соответствии с порядком, утверждаемым городской Думой (наименование конкретных органов управления в разных муниципальных образованиях может различаться):

- мэр города – по средствам городского бюджета и по средствам целевых бюджетных фондов;

- комитет по управлению муниципальным имуществом – по имуществу органов местного самоуправления и их структурных подразделений; по муниципальным предприятиям и учреждениям и их имуществу; долям (вкладам, акциям) в уставных капиталах предприятий, находящихся в муниципальной собственности; по муниципальному жилищному и нежилому фондам; по объектам муниципального коммунального хозяйства и инженерной инфра-

структуры, включая мосты, путепроводы, парки, уличное освещение и дороги общего пользования; другому движимому и недвижимому имуществу, являющемуся муниципальной собственностью;

- комитет по земельным ресурсам и землеустройству – по муниципальным землям (за исключением продажи земель в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий) и другим природным ресурсам, находящимся в муниципальной собственности;

- городское финансовое управление – по средствам городского бюджета.

Разграничение полномочий по управлению и распоряжению муниципальной недвижимостью между органами местного самоуправления осуществляется на основе федерального и регионального законодательства, устава муниципального образования. В настоящее время в управлении недвижимостью реализуется три подхода – функциональный, отраслевой и территориальный.

Функциональные органы по управлению недвижимостью в составе местных администраций появились в начале 90-х годов, после введения в действие законодательства о приватизации. Управление недвижимостью осуществляли специализированные отделы в составе комитетов по управлению имуществом и фондов имущества муниципальных образований, причем значительная часть работ была связана именно с приватизацией.

Федеральные законы «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ и «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» от 21 июля 1997 г. № 123-ФЗ определили права органов местного самоуправления в сфере управления собственностью и полномочия местного самоуправления в процессе приватизации муниципальной собственности. Когда в России завершился этап массовой приватизации и началась приватизация отдельных объектов, Комитеты по управлению имуществом были реорганизованы и во многих муниципальных образованиях объединены с фондами имущества. Реорганизация проводилась в целях совершенствования структуры управления муниципальной собственностью, чтобы исключить дублирование функций. Например, в г. Орле на базе Комитета по управлению имуществом и Фонда имущества создан Комитет по управлению муниципальным имуществом, в Москве (в силу ее двойного статуса) – Департамент государственного и муниципального имущества. В Омске

была проведена реорганизация Комитета по управлению имуществом в Департамент недвижимости путем присоединения к комитету соответствующих структур, которые принимали участие в формировании муниципальной собственности, управлении собственностью и недвижимостью в целом на территории города. В состав Департамента недвижимости вошли Главомскаrchитектура, отдел главного дизайнера, отдел по учету и распределению жилья города, отдел по приватизации жилищного фонда, отдел лицензирования, БТИ.

Как правило, созданные комитеты наделяются правами территориальных агентств комитетов по управлению государственным имуществом субъектов Федерации и могут распоряжаться объектами государственной собственности, расположенными на территории муниципального образования (в рамках переданных полномочий в соответствии с договором).

Таким образом, комитет по управлению муниципальным имуществом является органом местной администрации, обеспечивающим приватизацию муниципальной собственности, а также осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами муниципальной собственности и координирующим деятельность в этой сфере иных органов и структурных подразделений местной администрации [6].

### **Управление муниципальной недвижимостью в жилищной сфере**

В организации управления недвижимостью в жилищной сфере можно выделить два направления – социальное и коммерческое, которые, как правило, реализуются разными структурными подразделениями местной администрации. В самостоятельный блок выделены вопросы *социального использования жилья*: обеспечение жилищных прав граждан в целом, обеспечение жильем по договорам социального найма, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, выполнение жилищных программ, предоставление жилищных субсидий, организация переселения из ветхого жилищного фонда, подлежащего сносу, реконструкции или капитальному ремонту, и др. Путем *коммерческого использования муниципального жилищного фонда* происходит перенесение на пользователя части бремени собственника по содержанию имущества. Это предполагает передачу жилья по договорам коммерческого найма, аренды, аренды с выкупом, купли – продажи, в том числе с рассрочкой платежа, а также создание «доходных

домов».

Жилищный фонд муниципального образования включает:

- *частный жилищный фонд*, принадлежащий на праве собственности гражданам, а также юридическим лицам – частным организациям;
- *смешанный жилищный фонд*, находящийся в общей собственности нескольких собственников (юридических и физических лиц, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья и других объединений собственников);
- *государственный жилищный фонд*, находящийся в ведении государственных унитарных предприятий и государственных учреждений;
- *муниципальный жилищный фонд*, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию.

В одном здании могут располагаться и муниципальные, и частные квартиры. Такая ситуация требует поиска процедур согласования интересов разных собственников и схем управления объектами общего пользования – лестничными клетками, инженерными системами, придомовой территорией.

Кроме того, значительная часть объектов недвижимости коммерческого назначения расположена во встроено-пристроенных помещениях, поэтому разделение системы управления на жилые и нежилые помещения зачастую создают трудности в координации действий различных ведомств, в ведение которых попадают отдельные части единого объекта недвижимости.

Вопросы управления, содержания и использования муниципального жилищного фонда действующим законодательством отнесены вопросам местного значения. Соответственно правомочия собственника находящихся в муниципальной собственности помещений и общей долевой собственности домовладения осуществляют органы местного самоуправления.

Краткую характеристику процесса построения системы управления дает представление его в виде стандартной схемы: *цели – задачи – органы управления*. Каждая составляющая этой схемы определяет конкретные задачи, стандартные процедуры и функции, реализация которых обеспечивает более эффективное функционирование недвижимости в жилищной сфере. Для достижения поставленной цели формируются структуры, представляющие интересы всех собственников жилья, защищающие права потребителей жилищно-коммунальных услуг, создается система договорных отношений в управлении жилищным фондом, которая

вводится на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг. Именно таким структурам передаются функции по управлению обетами жилой недвижимости на тактическом и оперативном уровнях. В основном это службы заказчика, на баланс которых передан муниципальный жилищный фонд и которые обеспечивают содержание, восстановление, техническую эксплуатацию и ремонт инфраструктуры домовладения как объекта управления и единого комплекса недвижимости. В качестве управляющего может выступать не только служба заказчика, но и другое физическое или юридическое лицо – управдом, управляющая компания, товарищество собственников жилья – выбор которого осуществляется, как правило, по конкурсу.

Стратегические вопросы управления недвижимостью в жилищной сфере решаются непосредственно органами самоуправления. Соответственно возникает проблема разграничения компетенции между представительной и исполнительной властью.

К ведению представительного органа местного самоуправления (городской Думы или другого органа) в области управления недвижимостью в жилищной сфере относятся:

- 1) законодательное регулирование жилищных отношений;
- 2) установление порядка распоряжения муниципальным жилищным фондом;
- 3) разграничение государственной и муниципальной собственности в жилищной сфере на территории муниципального образования;
- 4) регулирование вопросов, связанных с передачей объектов муниципального жилищного фонда города в собственность граждан и юридических лиц, в том числе регулирование отношений приватизации муниципального жилфонда;
- 5) утверждение в местном бюджете ассигнований на строительство, содержание и ремонт жилищного фонда; предоставление субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг малообеспеченным гражданам; возмещение ущерба жилищному фонду при наступлении страховых случаев в доле ответственности местной администрации (если на территории муниципального образования действует система страхования жилфонда); контроль за их использованием;
- 6) введение городских налогов, сборов, связанных с содержанием и благоустройством жилищного фонда; порядок предоставления льгот по ним;
- 7) установление размеров штрафов и иных видов административной ответственности граждан, должностных лиц, а также

юридических лиц за нарушение жилищного законодательства;

8) осуществление контрольных функций в жилищной сфере в соответствии с законодательством РФ и уставом муниципального образования;

9) осуществление права законодательной инициативы по рассматриваемым вопросам в Государственной Думе Федерального Собрания РФ;

10) установление принципов организации и деятельности органов территориального общественного самоуправления в жилищной сфере и др.

К ведению местной администрации относятся:

1) организация и осуществление контроля за сохранностью, состоянием, использованием жилищного фонда независимо от форм собственности, за качеством предоставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг;

2) установление механизма функционирования жилищно-коммунального хозяйства города, обеспечивающего его конкурентоспособность и защиту прав потребителя;

3) обеспечение проведения единой технической политике в жилищном хозяйстве, соблюдения единых норм и правил содержания, эксплуатации, ремонта, реконструкции жилищного фонда независимо от форм собственности;

4) установление требований к состоянию жилых домов, жилых помещений и их придомовых земельных участков независимо от форм собственности;

5) учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлении жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда;

6) осуществление приватизации муниципального жилищного фонда;

7) определение условий и порядка страхования жилых домов, помещений в домах муниципального жилищного фонда;

8) определение порядка учета и оценки стоимости жилых домов, жилых помещений независимо от форм собственности; паспортизация жилищного фонда;

9) управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

10) выпуск ценных бумаг в качестве средства финансирования недвижимости;

11) определение условий и порядка предоставления гражданам жилищных субсидий на строительство и приобретение жилья;

12) определение условий, квот и порядка продажи жилых домов, жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования;

13) определение ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг;

14) порядок изменения целевого назначения жилых и нежилых помещений;

15) определение условий и порядка лицензирования деятельности по эксплуатации и ремонту инженерных систем в жилищной сфере;

16) определение нормативов потребления коммунальных услуг, механизма защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг; утверждение ежегодной программы подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации, условий, порядка и процедуры обеспечения гарантированной надежности и устойчивости работы систем жизнеобеспечения в жилищном фонде, условий прекращения обслуживания в случае необоснованной систематической просрочки потребителем оплаты оказанных услуг;

17) внедрение договорных отношений в жилищной сфере;

18) разработка проектов законодательных актов, разработка и принятие иных нормативно-правовых актов в жилищной сфере в пределах своей компетенции;

19) другие вопросы, отнесенные ведению исполнительных органов местного самоуправления [6].

Специфика жилья как объекта управления приводит к тому, что социальный и коммерческий блоки, как правило, разделены между различными структурными подразделениями администраций муниципальных образований. Поэтому система управления должна включать также блок перспективного развития (строительство жилья по муниципальному заказу) и технологический блок (содержание и эксплуатация жилья и инженерной инфраструктуры).

Таким образом, в управлении объектами недвижимости жилищной сферы крупных муниципальных образований участвуют:

- комитеты и управления социальной защиты населения – в части начисления и предоставления льгот и жилищных субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг и контроля за их выплатой;

- жилищные комитеты и управления – в части учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, распределения и предоставления муниципального жилья, контроля за его использовани-

ем и приватизацией;

- комитеты и управления жилищно-коммунального хозяйства – в части обеспечения технической эксплуатации и разработки нормативной документации по переходу на новые условия оплаты жилья и коммунальных услуг;

- комитеты по управлению муниципальным имуществом – в части передачи в аренду муниципального жилищного фонда, покупки объектов жилищного и нежилого фонда у юридических и физических лиц, организации и проведения торгов по продаже объектов муниципального жилищного фонда, передачи и приемки в собственность объектов недвижимости жилищной сферы от ведомств и других собственников, оформления имущественных прав, распоряжения нежилыми помещениями в домах муниципального жилищного фонда;

- строительные комитеты и департаменты – в части планирования и организации строительства нового жилья на территории муниципального образования, в том числе по муниципальному заказу.

### **Учет муниципальной недвижимости**

Эффективное функционирование системы управления муниципальной недвижимостью возможно при наличии достоверной и полной информации о составе, структуре и состоянии отдельных объектов и их комплексов. С этой целью местные администрации создают необходимые информационные системы и устанавливают порядок учета муниципального имущества, по данным которого формируется и ведется реестр муниципальной собственности.

Реестр муниципальной собственности – это муниципальная информационная система, представляющая совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах баз данных, содержащих перечни объектов учета и сведения о них.

Объектами учета, расположенными на территории муниципального образования и за его пределами, являются:

1) муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения с учетом стоимости муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) объекты муниципального нежилого фонда;

3) объекты муниципального жилищного фонда;

4) находящиеся в муниципальной собственности акции (до-

ли, вклады) хозяйственных товариществ и обществ.

Формы учета утверждаются соответствующим комитетом по управлению муниципальным имуществом. Учет основан на данных, во-первых, технической инвентаризации объектов и, во-вторых, бухгалтерской отчетности балансодержателей муниципального имущества.

Технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – это количественное и качественное описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. В ходе инвентаризации устанавливаются границы земельных участков, их площадь, назначение строений, материал стен и крыш, размеры (этажность, площадь, объем). Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера. Технический учет предполагает также регистрацию обязанностей правообладателей по содержанию недвижимости.

Техническая инвентаризация осуществляется на основании натурных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, по управлению муниципальным имуществом. Данные технической инвентаризации отражаются в паспорте жилого дома, жилого помещения и на их основании проводится регистрация объектов.

Техническому учету подлежат (независимо от форм собственности) законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд: жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких и престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Единицей технической инвентаризации является домовладение, отдельно стоящее основное здание. На каждый объект составляется учетно-техническая документация. Она группируется в инвентарное дело на здание, которое представляет собой три отдельно сброшюрованные группы документов.

Первая группа документов включает только технические материалы, составленные в результате последней инвентаризации:

- технический паспорт на домовладение (здание);
- план земельного участка;
- поэтажный план здания;
- экспликация к поэтажному плану.

Во вторую группу документов входят все правоустанавливающие документы или их копии, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; эта же группа документов включает информацию о праве собственности на объект.

Третья группа включает абрис (линейчатое очертание предмета), журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующих обследований, расположенные в такой же последовательности.

Основной объем работ органов технической инвентаризации связан с учетом зданий, строений, сооружений, жилых помещений. Учетные работы можно сгруппировать по стадиям.

Первая стадия – съемка, характеристика и техническое описание зданий, сооружений, строений. Описание выполняется по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровля (крыша), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование, прочие элементы).

Вторая стадия работы органов технической инвентаризации, связанной с учетом зданий, строений, сооружений – *определение их технического состояния (физического износа)*. Под физическим износом понимается потеря материалами, из которых возведено здание, своих первоначальных качеств. Процент физического износа зданий в зависимости от доступности или недоступности осмотру его конструктивных элементов устанавливается по признакам технического состояния или подсчитывается по срокам службы.

Третья стадия учетных работ по технической инвентаризации – *определение стоимости здания, строения, жилого помещения*.

Работа выполняется органами технической инвентаризации отдельно для целей статистического учета (полная балансовая стоимость и остаточная стоимость с учетом износа) и для налогообложения физических лиц (действительная инвентаризационная стоимость). В технических паспортах органами технической инвентаризации указывают и ту и другую.

Четвертая стадия – учет принадлежности домовладения,

здания (строения), жилого помещения. Учет ведется в соответствующем разделе технического паспорта на основе информации, поступающей от учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Органы технической инвентаризации взаимодействуют с учреждениями, предприятиями и организациями, располагающими сведениями об изменениях в правовом режиме, составе, состоянии и стоимости объектов недвижимости:

- с органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству;
- с организациями жилищно-коммунального хозяйства;
- с органами архитектуры и градостроительства;
- с нотариальными конторами, судами и банками;
- со страховыми и пожарными органами;
- с другими структурными подразделениями местных администраций.

### **Цели, задачи и принципы создания системы управления недвижимостью в г. Ростове-на-Дону**

Создание системы управления недвижимостью преследует достижение следующих целей:

1. Формирование необходимой инфраструктуры рынка недвижимости.
2. Увеличение доходов города, изменение структуры доходов путем увеличения доли доходов от недвижимости.
3. Повышение инвестиционной привлекательности территории г. Ростова-на-Дону.
4. Содействие решению социальных проблем, в том числе жилищных.

Система управления недвижимостью формируется при соблюдении следующих основных принципов:

- 1) гибкого сочетания федеральных нормативных требований с возможностями местного правового регулирования;
- 2) последовательности (этапности) и преемственности в развитии системы управления недвижимостью;
- 3) минимизации бюджетных затрат на построение эффективной системы управления недвижимостью;
- 4) организационного и информационного единства системы управления недвижимостью;
- 5) пообъектного управления недвижимостью, включающий:

- а) пообъектное формирование недвижимого имущества;
- б) пообъектный учет недвижимости;
- в) пообъектную оценку недвижимости;
- г) пообъектное управление инвестиционными процессами в сфере недвижимости [15].

Система управления недвижимостью должна обеспечить:

1. Полный учет недвижимости, осуществляемый на базе кадастрового и технического учета (инвентаризации).
2. Оценку недвижимости для целей налогообложения, страхования, ипотечного кредитования, определения выкупной цены в договорах купли-продажи и иных возмездных сделках.
3. Доступность и достоверность информации о недвижимости для граждан.

### **Муниципальная система пообъектного учета недвижимости г. Ростова-на-Дону**

Вся недвижимость независимо от формы собственности на территории г. Ростова-на-Дону подлежит пообъектному учету в едином кадастре недвижимости г. Ростова-на-Дону. Каждому объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер объекта состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентаризационного номера здания или сооружения.

Сформированный и включенный в кадастр недвижимости г. Ростова-на-Дону объект подлежит описанию (техническому, экономическому, градостроительному и т. д.), полнота которого определяется целями задачами функционирующей системы управления недвижимостью (фискальными, инвестиционными, информационными, социальными). На каждый формируемый и подлежащий государственному учету объект недвижимости заводится специальное кадастровое дело.

Пообъектный учет осуществляют следующие органы:

1. Органы технической инвентаризации – техническое и экономическое описание недвижимости.
2. Департамент имущественно-земельных отношений (ДИЗО) – землеустроительные работы, техническое и экономическое описание земельных участков.
3. Комитет по архитектуре и градостроительству – описание разрешенного использования объекта.
4. Инженерные службы – описание инженерных систем и

коммуникаций.

5. Инспекции ФНС – описание субъектов прав на объекты недвижимости с целью их идентификации.

6. Органы по государственной регистрации прав на недвижимость – информация о правах на объект недвижимости [15].

### **Управление недвижимым имуществом в г. Ростове-на-Дону**

Совершенствование системы управления муниципальной недвижимостью осуществляется по следующим направлениям:

1. Создание комплексной системы предоставления прав на муниципальную недвижимость (в том числе прав на аренду недвижимости и застройку земельных участков). При этом конкурсная продажа прав на отдельные здания, строения, сооружения осуществляется только одновременно с правами на соответствующий земельный участок. Внеконкурсное предоставление прав на объекты недвижимости осуществляется только по решению Городской комиссии.

2. Установление четкого порядка взаимодействия комитета по управлению имуществом, ДИЗО, комитетом по архитектуре и градостроительству, Фондом имущества, администрациями районов при подготовке материалов по распоряжению находящимися в муниципальной собственности земельными и иными объектами недвижимости.

3. Повышение уровня контроля сохранности, использования по назначению, а также эффективности использования муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями.

Органом, организующим, координирующим и осуществляющим определенную непосредственную работу по управлению недвижимостью выступает комитет по управлению имуществом г. Ростова-на-Дону [15].

### **Муниципальная бюджетная политика в сфере недвижимости**

Для повышения экономической самостоятельности г. Ростова-на-Дону предусматривается перенесение тяжести налогового бремени с налогообложения деятельности на налогообложение недвижимости.

Меры по совершенствованию структуры бюджета должны предусматривать:

1. Пересмотр размещения на территории города организаций, финансируемых из городского бюджета с целью передачи в коммерческое использование дорогостоящих объектов, находящихся в муниципальной собственности.

2. Переход к системе экономически обоснованного предоставления льгот по платежам в бюджет юридическим лицам – собственникам недвижимости и пользователям муниципального недвижимого имущества.

3. Предоставление максимально возможных льгот лицам, осуществляющим инвестиционную деятельность.

4. Введение штрафных санкций за нарушение установленных сроков строительства, освоения земельных участков.

5. Постепенный переход от предоставления льгот физическим лицам по платежам в бюджет за находящиеся в их собственности объекты недвижимости – к адресным обоснованным компенсационным выплатам этим лицам из бюджета.

6. Снижение доли бюджетных расходов на содержание муниципального жилищного фонда по мере увеличения доходов граждан.

7. Введение платных информационных услуг по, недвижимости, сведения о которой содержатся в городском кадастре недвижимости, а также в информационных системах комитета по управлению имуществом, комитета по архитектуре и градостроительству, ДИЗО, Фонда имущества, в органах технической инвентаризации.

## 2. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### Налогообложение дохода, полученного в результате дарения недвижимости

Налогообложение получаемой в дар недвижимости, а также транспортных средств, ценных бумаг, драгоценностей, производится в соответствии с главой 23 НК РФ «Налог на доходы физических лиц».

Сумма, подлежащая налогообложению, определяется в соответствии с инвентаризационной (для недвижимости) или рыночной стоимостью получаемого в дар имущества. Ставка налога составляет 13%.

Налог уплачивается после подачи налоговой декларации в налоговый орган по месту жительства налогоплательщика. Декларация подается по форме 3–НДФЛ за год, в котором имущество получено в дар. Декларация подается в период с 11 января по 30 апреля следующего года.

От уплаты налога на доходы физического лица при получении подарка освобождаются близкие родственники (согласно Семейному кодексу РФ): родители, дети, бабушки, дедушки, родные братья и сестры.

### Имущественные налоговые вычеты по НДФЛ

Налогоплательщик налога на доходы физических лиц вправе освободить часть своих доходов от налогообложения НДФЛ (получить вычет из налогооблагаемых сумм). Вычет предоставляется после подачи декларации по форме 3–НДФЛ. В качестве имущественного вычета выступают следующие расходы:

1. Суммы, полученные от продажи имущества, находившегося в собственности более 3 лет. В случае продажи имущества до указанного срока вычет предоставляется по проданной недвижимости в сумме до одного миллиона рублей.

2. Суммы, израсходованные на новое строительство или приобретение на территории РФ жилого дома или квартиры – до 2 миллионов рублей.

### Налог на имущество организаций

Плательщиками налога на имущество организаций в соответствии с главой 30 НК РФ признаются российские организации, а также иностранные организации, осуществляющие деятельность в РФ через постоянные представительства или имеющие в

собственности недвижимое имущество на территории РФ.

Объектом налогообложения признается движимое и недвижимое имущество, включая переданное во временное владение, пользование или доверительное управление, а также внесенное в совместную деятельность, которое учитывается на балансе организации в качестве объекта основных средств.

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, рассчитываемая исходя из остаточной стоимости, сформированной в соответствии с порядком ведения бухгалтерского учета. Это означает, что для расчета налога следует взять дебетовые остатки **по счету 01** «Основные средства» и **03** «Доходные вложения в материальные ценности» (в части, касающейся основных средств) и вычесть из них кредитовый остаток **по счету 02** «Амортизация основных средств». Если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, их стоимость для целей налогообложения определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа (естественно, накопленного, иначе норма теряет смысл), который исчисляется в конце каждого периода.

То есть, например, основные средства некоммерческой организации, приобретенные за счет целевых средств, включаются в налогооблагаемую базу по первоначальной стоимости (сальдо по дебету **счета 01**) за минусом суммы износа, начисленного по забалансовому **счету 010** «Износ основных средств».

Среднегодовая (средняя) стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величины остаточной стоимости имущества на первое число каждого месяца налогового (отчетного) периода и первое число следующего за ним месяца, на количество месяцев в налоговом (отчетном) периоде, увеличенном на единицу.

Средняя стоимость имущества за 1-й квартал:

$$Q1 = \frac{И\ 1\ янв. + И\ 1\ февр. + И\ 1\ март. + И\ 1\ апр.}{4},$$

Средняя стоимость имущества за полугодие:

$$Q2 = \frac{И\ 1\ янв. + И\ 1\ февр. + И\ 1\ март + И\ 1\ апр. + И\ 1\ май + И\ 1\ июня + И\ 1\ июля}{7}$$

По аналогии рассчитывается средняя стоимость за 9 месяцев (делится на 10).

Авансовые платежи по налогу:

$$A_1 = \frac{Q_1 \times P}{4} \quad - \text{ за квартал,}$$

$$A_2 = \frac{Q_2 \times P}{4} \quad - \text{ за полугодие,}$$

$$A_3 = \frac{Q_3 \times P}{4} \quad - \text{ за 9 месяцев,}$$

где  $P$  – ставка налога.

$$Q = \frac{И \text{ 1 янв.} + \dots + И \text{ 1 янв. след. года}}{13}$$

$Q$  – среднегодовая стоимость имущества организации.

По итогам каждого отчётного периода (кв., полугодие, 9 мес.) определяются авансовые платежи ( $A_1$ ,  $A_2$ ,  $A_3$ ), соответствующие примерно четвертой части суммы налога. Сумма налога определяется как произведение среднегодовой стоимости имущества  $Q$  и налоговой ставки  $P$ :

$$H = Q \times P.$$

Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ, но не могут быть выше 2,2 %.

$$\text{Доплата (по итогам года)} = H - A_1 - A_2 - A_3.$$

От налога освобождаются: специализированные предприятия протезирования и ортопедии, коллегии адвокатов, адвокатские бюро и юридические консультации, государственные научные центры.

Не подлежат налогообложению:

1) объекты мобилизационного назначения и мобилизационные мощности;

2) Имущество, используемое для осуществления религиозной деятельности;

3) Имущество, используемое для осуществления уставной деятельности общероссийских организаций инвалидов;

4) Имущество учреждений единственным собственником которых являются общественные организации инвалидов, используемое для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, научных и иных целей социальной защиты инвалидов;

5) имущество коммерческих организаций, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общественных организаций инвалидов, среди работников которых инвалиды составляют не менее 50% среднесписочной численности, а их доля в оплате труда – не менее 25%, используемое для производства и реали-

зации товаров (кроме подакцизных товаров и полезных ископаемых);

6) памятники истории и культуры федерального значения;  
7) ядерные установки, пункты хранения радиоактивных веществ;

8) ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками;

9) железнодорожные пути сообщения, федеральные автомобильные дороги, магистральные трубопроводы, ЛЭП;

10) космические объекты.

Законами субъектов РФ могут предусматриваться дополнительные налоговые льготы.

### **Земельный налог**

С 1 января 2005 года вступила в силу глава 31 «Земельный налог» Налогового кодекса РФ. В данной главе установлены правила исчисления и уплаты земельного налога, существенно отличающиеся от правил, установленных ранее действовавшим законом «О плате за землю».

В соответствии со статьей 15 Налогового кодекса РФ, земельный налог отнесен к местным налогам. С принятием главы 31 НК РФ статус земельного налога не изменился. Однако вводить его в действие с 2006 года стали исключительно местные власти.

Согласно статье 388 НК РФ, платить земельный налог должны как юридические, так и гражданские лица, у которых земля находится на праве собственности или праве постоянного пользования. По сравнению с законом «О плате за землю» из списка плательщиков земельного налога исключены землепользователи, которым земля передана на праве безвозмездного срочного пользования или на праве аренды.

Объектом налогообложения, как и прежде, признаются земельные участки, расположенные на территории муниципальных образований. Исключение составляют земельные участки, которые изъяты из оборота, в соответствии с законодательством. В том числе, это земельные участки:

- отведенные под природные заповедники и национальные парки;

- на которых расположены здания военных судов, ФСБ и др.;

- на которых расположены строения и сооружения, предназначенные для использования атомной энергии, хранения радиоактивных веществ, и ряд других.

Согласно подпунктам 2-5 пункта 2 статьи 389 НК РФ, не признаются объектом налогообложения земельные участки, которые ограничены в обороте законодательством РФ:

- занятые историко-культурными заповедниками, а также объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
- находящиеся в пределах лесного фонда;
- занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

В соответствии со статьей 393 НК РФ, налоговым периодом по земельному налогу признается календарный год. А отчетными периодами для налогоплательщиков – организаций и индивидуальных предпринимателей, принимаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

### 3. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

#### Объекты жилищных прав

Объектами жилищных прав являются жилые помещения – изолированные помещения, которые являются недвижимостью и пригодны для постоянного проживания граждан.

Общая площадь жилых помещений складывается из площади жилых комнат, помещений вспомогательного использования и иных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

1. Жилой дом, часть жилого дома.
2. Квартира, часть квартиры.
3. Комната.

Жилой дом – индивидуально определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Квартира – обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования этого дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

#### Виды жилищного фонда

В зависимости от формы собственности жилищный фонд РФ подразделяется на:

1. Частный – фонд, находящийся в собственности граждан (приватизированные жилые дома и квартиры, индивидуальные жилые дома и т. д.) и собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников).

2. Государственный – фонд, состоящий из ведомственного фонда, а также находящийся в собственности субъектов РФ.

3. Муниципальный – фонд, находящийся в собственности органов местного самоуправления.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1. Социального использования – фонд, предоставляемый по договорам социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

2. Специализированный – предназначенный для проживания отдельных категорий граждан.

3. Индивидуальный – предназначенный для проживания собственников этого фонда.

4. Коммерческий – предназначенный для проживания на условиях возмездного пользования.

### **Социальные гарантии в жилищной сфере**

Органы государственного управления, местная администрация предоставляют компенсации (субсидии) гражданам, обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в случае, если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения, коммунальных услуг в среднем на одного члена семьи. Нормативы рассчитываются исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения и предельных расходов на коммунальные услуги в процентах от дохода семьи.

Размеры региональных стандартов устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума доля расходов уменьшается на поправочный коэффициент, равный отношению среднедушевого дохода семьи и прожиточного минимума.

Право на субсидии имеют граждане:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда;
- наниматели по договорам найма помещений государственного, муниципального и частного жилищного фонда;
- собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Они предоставляются при отсутствии задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Орган местного самоуправления при расчете субсидий вправе применять стандарты нормативной площади жилого помещения, стоимости жилищно-коммунальных услуг, максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения

и коммунальных услуг в доходе семьи, отличающиеся от региональных стандартов, если это улучшает положение граждан.

Дополнительные расходы на предоставление субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий.

### **Кредиты и компенсации при строительстве или покупке жилья**

Граждане при строительстве или покупке жилья имеют право на получение кредита, в том числе под залог недвижимости, а также под гарантии органов власти и организаций.

Граждане вправе получить в установленном порядке компенсации (субсидии), льготные кредиты, ссуды от органов государственной власти и местного самоуправления для реализации своего права на жилье.

Условия получения компенсаций, льготных кредитов, отсрочки погашения ссуд, изъятия заложенного имущества регулируются законами РФ, решениями Правительства и Банка России.

### **Обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт**

Действующее законодательство возлагает на пользователей жилыми помещениями обязанности бережно относиться к занимаемому жилому помещению, использовать помещение в соответствии с его назначением (то есть для удовлетворения потребностей в жилье).

Важнейшей обязанностью собственника жилищного фонда является обеспечение его сохранности, увеличение сроков службы, грамотная организация содержания и ремонта.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан принимать участие в ремонте общего имущества многоквартирного дома, осуществлять капитальный ремонт.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении этих обязанностей наниматель вправе по своему выбору потребовать:

- 1) уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением и (или) общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества;
- 3) возмещения убытков, причиненных ненадлежащим выполнением вышеуказанных обязанностей наймодателем.

Товарищество собственников жилья обязано своевременно заключать договоры со специализированными организациями, осуществляющими техническое обслуживание, ремонт строительных конструкций и инженерных систем, санитарное содержание, а также содержание и ремонт общего имущества дома, если ТСЖ не выполняет данные работы самостоятельно.

Каждый собственник обязан соразмерно своей доле в общем имуществе участвовать в уплате налогов, сборов, иных платежей по общему имуществу, а также нести издержки по его содержанию и сохранению.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей компании о сроках начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

### **Обязанности и права собственников жилья**

Собственники жилого помещения осуществляют права владения, пользования и распоряжения им. Они вправе предоставлять во временное владение и пользование, или во временное пользование свое жилье другим гражданам на основании договора найма, юридическим лицам – по договору аренды.

Собственник обязан соблюдать законные права и интересы соседей.

Жилое помещение может быть изъято путем выкупа, в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных и муниципальных нужд. При определении выкупной цены в нее включаются:

- рыночная стоимость жилого помещения;
- все убытки, причиненные собственнику, в связи с покупкой другого жилья, переездом и оформлением прав собственности на новое жилье.

Если собственник не согласен с решением об изъятии, ему могут предъявить иск о выкупе в течение 2 лет с момента направления уведомления об изъятии помещения.

Собственникам жилых помещений принадлежат на праве долевой собственности помещения, предназначенные для обслуживания квартир дома, доля в праве собственности на общее имущество, пропорционально размеру общей площади его помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества.

Собственники обязаны проводить годовые общие собрания.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе в судебном порядке обжаловать решение, принятое общим собранием, если он не принимал участия в собрании, или голосовал против этого решения.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения.

Плата вносится ежемесячно до 10 числа следующего месяца.

Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, в котором определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей компании. Размер платы устанавливается на срок один год.

Собственники индивидуальных жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими данные виды деятельности.

### **Социальный наём жилого помещения**

По договору социального найма жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется малоимущим гражданам, признанными нуждающимися в жилых помещениях.

Они могут быть признаны таковыми органом местного самоуправления, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в порядке очереди, исходя из времени принятия их на учет.

Вне очереди жилье по договорам социального найма предоставляется:

1. Гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания, и ремонту и реконструкции не подлежащими.

2. Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей (по достижению 16-ти лет и выходу из детдома).

3. Гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

По договору социального найма жилого помещения собственник муниципального или государственного жилищного фонда (наймодатель) обязуется передать гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1. Передать нанимателю, свободное от прав иных лиц жилое помещение.

2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение.

3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

4. Обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма в установленном порядке имеет право:

1. Вселять в занимаемое жилое помещение других лиц.

2. Сдавать жилые помещения в поднаем.

3. Разрешать проживание в жилых помещениях временных жильцов.

4. Осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения (за исключением случаев, предусмотренных законодательством).

5. Требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1. Использовать жилое помещение по назначению.

2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

4. Производить текущий ремонт.

5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Члены семьи нанимателей жилого помещения имеют равные с ним права и обязанности. Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения площадь жилого помещения на каждого проживающего составит менее нормы предоставления. Срок проживания временных жильцов не может быть более 6 месяцев подряд.

### **Различия и сходства в правах собственников и нанимателей жилых помещений и лиц, проживающих совместно с ними**

Собственник имеет существенно больше прав, чем наниматель помещения по договору социального найма. Например, использовать свою собственность так, как он считает нужным.

В то же время Жилищный кодекс существенно ограничил права лиц, проживающих совместно с собственником. В соответствии со ст. 31 наравне с ним пользоваться помещением имеют право только члены его семьи: супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником в этом качестве (п. 1 ст. 31 ЖК РФ).

В случае прекращения семейных отношений, допустим при разводе, бывший член семьи теряет возможность пользования жилым помещением. Однако Кодекс предусматривает, что если он не может обеспечить себя иным жильём, то собственник на основании решения суда обязан временно сохранить возможность пользования данным помещением или предоставить ему иное.

Нечетко прописан п. 4 ст. 31 ЖК, где говорится о том, что «если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения, то право пользования может быть сохранено на определённый срок на основании решения суда». Но что является «основанием приобретения жилья» – развод или какие-либо другие причины, – не указано.

Права, предоставляемые собственнику, накладывают на него и определённые затраты на содержание помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также на оплату коммунальных услуг и налога на имущество (недвижимость). Неисполнение данных обязанностей влечёт продажу собственности на открытых торгах для погашения долгов и пеней. Оставшаяся часть вырученных средств передаётся бывшему собственнику.

Что касается социального найма жилого помещения, то его владельцем является муниципальный или государственный жи-

личный фонд. При этом лицо, заключившее с владельцем договор, имеет право лишь использовать переданное им на время жилое помещение (причём срок пользования может быть ограничен договором).

Обязанностей у нанимателя помещений существенно больше, чем у собственника. Помимо прочего он обязан в установленные договором сроки информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих ему право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Преимуществом социального найма является то, что капитальный ремонт помещений обязан финансировать собственник, то есть муниципалитет. Однако бремя оплаты всё время будет переложено на нанимателя через плату за наем. В ЖК четко не указано, как конкретно плата за наем должна рассчитываться.

В случае принятия решения о смене места жительства наниматель должен согласовать вариант обмена и получить одобрение местных органов власти, которым принадлежит помещение. При этом обмен должен быть произведён на жилое помещение, также предоставляемое по договору социального найма.

Если наниматель захочет сдать квартиру в поднаем или поселить временных жильцов, то он может это сделать только с согласия членов семьи, проживающих совместно с ним, наймодателя и при наличии у него площади большей, чем учётная норма на каждого из прописанных на ней жильцов, которая устанавливается органами местного самоуправления (ст. 76 ЖК РФ). Плата за поднаем устанавливается по соглашению сторон. Кроме того, Жилищный кодекс ограничивает срок проживания в квартире временных жильцов до шести месяцев непрерывно (п. 2 ст. 80).

В случае проведения собрания жильцов многоквартирного дома наниматель не имеет права голоса. Решения за него принимает собственник (представитель муниципалитета, приглашённый на собрание).

Существенное преимущество договор социального найма даёт лицам, проживающим совместно с нанимателем, так как они равноправны в отличие от лиц, проживающих с собственником.

За пользование жилым помещением и коммунальными услугами наниматель обязан платить. Но в отличие от собственника он не оплачивает капитальный ремонт, однако должен вносить плату за наем. В случае неоплаты наймодатель имеет право расторгнуть договор (п. 4 ст. 83).

При сносе многоквартирного дома собственник помещений имеет право на получение выкупной цены. При её определении

учитывается рыночная стоимость жилого помещения. По соглашению с собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое с зачётом его выкупной цены. Однако рыночная цена помещений, предназначенных под снос, как правило, очень мала.

В случае если в доме на снос квартира принадлежит муниципалитету, то нанимателю и членам его семьи обязаны предоставить другие благоустроенные жилые помещения по договору социального найма. При этом в ст. 86 не указано, где, какой площади и качества они должны быть. Однако в ст. 50 говорится, что норма предоставления определяется органами местного самоуправления.

В связи с этим в крупных городах, где имеется значительный фонд неприватизированного жилья, находящегося в аварийном состоянии, у местной власти может возникнуть искушение его снести, переселив жителей на окраины, с тем, чтобы застроить дорогую землю в центре недвижимостью, приносящей доход муниципалитету [1].

Итак, подведём итоги.

Права собственника жилого помещения:

1) владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования;

2) предоставлять во владение и (или) пользование гражданину жилое помещение на основании договора найма, договора безвозмездного пользования;

3) предоставлять во владение и (или) пользование юридическому лицу жилое помещение на основании договора аренды или на ином законном основании.

Права нанимателя жилого помещения:

1) пользоваться;

2) вселять иных лиц;

3) сдавать жилое помещение в поднаём;

4) разрешать проживание временных жильцов;

5) осуществлять обмен или замену жилого помещения;

6) требования от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

7) расторгнуть договор социального найма с согласия проживающих совместно с ним членов семьи;

8) граждане, проживающие в одной квартире, пользующие-

ся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений;

9) наниматель жилого помещения, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов семьи вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера.

Обязанности собственника жилого помещения:

- 1) нести бремя содержания помещения и общего имущества дома;
- 2) поддерживать помещение в надлежащем состоянии;
- 3) соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязанности нанимателя жилого помещения:

- 1) использовать жилое помещение по назначению;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением.

Права и обязанности лиц, проживающих совместно с собственником:

- 1) имеют право пользования данным жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между ними и собственником;

- 2) обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

- 3) несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи;

- 4) в случае прекращения семейных отношений с собственником право пользования жилым помещением за бывшим членом его семьи не сохраняется (однако, при определенных уважительных обстоятельствах решением суда это право может быть сохра-

нено на определённый срок);

Права и обязанности лиц, проживающих совместно с нанимателем:

- 1) имеют равные с нанимателем права и обязанности;
- 2) несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам;
- 3) в случае если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя помещения, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

### **Право отчуждения жилых помещений, его формы, порядок отчуждения**

Законодательно предусмотрены следующие формы **добровольной** передачи недвижимого имущества от одного лица другому: продажа; дарение; передача по договору пожизненного содержания. Все описываемые договоры, по которым происходит отчуждение квартиры (доли квартиры), удостоверяются у нотариуса и должны быть зарегистрированы в соответствующем государственном органе (ст. 18 ЖК РФ), ведущем реестр объектов недвижимости (Росреестр). Стоит помнить, что при отчуждении недвижимости находящейся в долевой, общей долевой собственности, либо объект был приобретён в период нахождения собственника в брачных отношениях, для совершения подобной сделки необходимо согласие на отчуждение квартиры собственников, либо супруга. Помимо этого следует соблюдать следующие, установленные законодателем, правила при составлении договора: письменная форма; наличие полных установочных данных лица, отчуждающего имущество; полные установочные данные лица, получающего имущество; описание объекта договора, с указанием площадей, имеющихся регистрационных номеров, а также, при наличии обременений; сумму, если договор носит возмездный характер; дату составления; иных сведения, имеющие значения для соблюдения законности. Помимо этого договор отчуждения квартиры должен содержать данные о наличии, либо отсутствии зарегистрированных лиц, не обладающих правоспособностью, а именно несовершеннолетних, либо недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц. В данном случае согласие на совершение сделки должно быть получено не только от законного (назначенного судом) представителя указанных лиц, но и в Органах опеки. Все вышеперечисленные требования и правила следует применять не только при составлении договора купли-продажи объекта,

но также и при иных формах отчуждения. Дарственная на квартиру, равно как и договор пожизненного содержания должны быть удостоверены нотариально и пройти государственную регистрацию.

Законодательно предусмотрено несколько случаев, когда отчуждение жилого помещения может быть произведено **принудительно**: конфискация имущества по приговору суда; изъятие имущества по решению суда, как у незаконного, либо недобросовестного приобретателя; изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реализация недвижимого объекта в ходе принудительного исполнения решений судебных органов. Из последнего пункта имеется одно исключение – жилое помещение не может быть продано в счёт погашения имеющихся долгов в том случае, если это единственное пригодное для проживания должника и его семьи жильё.

Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого по-

мещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предьявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предьявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления.

Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предьявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом,

подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

### **Принципиальные отличия старого (до 2005 г.) и нового жилищного законодательства**

Интересно было бы также провести сравнение принятого 12 января 2005 года нового Жилищный кодекса, заменившего советский Жилищный кодекс 1983 года. В таблице 1 приведен самый общий сравнительный анализ старого и нового Жилищных кодексов.

Таблица 1

Сравнение Жилищных кодексов РСФСР и РФ

Жилищный кодекс 1983 года	Жилищный кодекс 2005 года
Давал право гражданам приватизировать, то есть фактически бесплатно приобретать в собственность квартиры, ранее предоставленные им в государственных и муниципальных домах.	Права на приватизацию квартиры гражданам не даёт. Любой гражданин может купить квартиру или дом по полной рыночной стоимости.
За незаконную (с точки зрения БТИ) перепланировку жилья накладывается штраф.	Для владения неприватизированных квартир за незаконную (с точки зрения БТИ) перепланировку жилья возможно выселение.
Плата коммунальных услуг могла не носить характер 100% оплаты, по закону она должна была быть посильной.	Оплата коммунальных услуг должна быть 100% - ной.
Капитальный ремонт производился за счет государства.	Капитальный ремонт жилья оплачивают собственники квартиры.
Закреплял право на передачу, полученной в порядке очереди квартиры, совместно проживающим близким родственникам (фактически закреплял право наследования социального жилья).	Социальное жильё по наследству не передаются и может использоваться только самим гражданином, которому оно предоставлено.

<p>Право на бесплатное получение квартиры имели все нуждающиеся.</p>	<p>Право на бесплатное получение квартиры имеют: переселенцы из аварийного жилья, дети – сироты, тяжелобольные, проживание с которыми в одной квартире не возможно. Те, кто стоял на очереди до 01.03.2005, имеют право и дальше стоять на очереди.</p>
<p>Государство гарантировало гражданину неприкосновенность жилища. Члены семьи имеют право на жильё по метражу (12 м<sup>2</sup> на человека, если семьи 3 человека и более – 9м<sup>2</sup>, разнополые дети – не менее 2-х комнатной квартиры).</p>	<p>Жильё может быть изъято у гражданина, если госчиновники усмотрят в этом «необходимость». Размер компенсации за изъятый дом или квартиру определяют те же госчиновники. При этом ЖК не устанавливает, кто будет оплачивать услуги оценщика.</p>
<p>Давал право на пользование служебным жилым помещением после прекращения трудовых отношений.</p>	<p>Закрепляет право работодателя выселить на улицу уволенного работника.</p>
<p>Давал гражданину право на жильё, обязывал государство строить жильё для своих граждан. Гарантировал гражданам невысокие цены за квартиру и коммунальные услуги.</p>	<p>Государство оставило за собой только полицейские функции – обязывать платить, выселять неплательщиков.</p>
<p>Закреплял приоритет права на жильё перед долговыми обязательствами. Не давал права выселять из жилища за долги.</p>	<p>Вводит принцип «нет денег – живи на улице». Даёт право выселять за неуплату коммунальных услуг и иные долги.</p>
<p>Несовершеннолетних детей можно было выписать из квартиры только с разрешения органов опеки.</p>	<p>Разрешения органов опеки не требуется.</p>

### **Пользование жильём специализированного жилищного фонда**

К жилым помещениям специализированного жилого фонда относятся:

1. Служебные жилые помещения.
2. Жилые помещения в общежитиях.
3. Жилые помещения маневренного фонда.
4. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

5. Жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами.

6. Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев.

В качестве специализированных жилых помещений используется государственное и муниципальное жилье. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду и поднаем.

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- граждан, занимающих помещения по договорам социального найма в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;
- граждан, утративших жилье, в результате обращения на него взыскания;
- граждан, у которых единственное жилое помещение стало не пригодным для проживания в результате чрезвычайной ситуации.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1. До завершения капитального ремонта или реконструкции дома.

2. До завершения расчетов с гражданами, утратившими жилье в результате обращения на него взыскания (до продажи этого жилья).

3. До завершения расчетов с гражданами, единственное жилье, которое стало не пригодным в результате чрезвычайной ситуации.

Жилые помещения в домах системы социального обеспечения населения предназначены для проживания граждан, которые отнесены к нуждающимся в специальной социальной защите, с предоставлением им муниципальных и социально-бытовых услуг.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством РФ или законодательством субъектов РФ отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Специализированные жилые помещения предоставляется на основании решений собственников этих помещений. В договоре найма указываются члены семьи нанимателя, и заключается он в письменной форме. К пользованию по договорам найма специа-

лизированных жилых помещений применяются правила, предусмотренные договором социального найма.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома (части домов).

Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 м<sup>2</sup> жилой площади на 1 человека.

Договор найма жилья в общежитии прекращается с момента увольнения со службы, прекращения трудовых отношений или обучения.

Проживающие в общежитии рабочие, служащие, студенты и др. граждане обязаны:

1) использовать предоставленную им жилую площадь в соответствии с ее назначением;

2) соблюдать правила внутреннего распорядка, пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила;

3) обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к сантехническому и иному оборудованию, экономно расходовать воду, газ, электро- и тепловую энергию;

4) своевременно вносить плату за пользование жилой площадью, коммунальные и др. услуги.

Жилые помещения в общежитиях не подлежат сдаче в поднаем, обмену.

В случае отказа освободить жилое помещение после увольнения или прекращения учебы, выселение производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Прекращение жилищных правоотношений возможно также в случае перехода прав собственности на здания, занимаемые общежитиями, за исключением случаев, когда жилец состоит в трудовых отношениях с новым собственником.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Рос-

сийской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 93 ЖК). К таким гражданам, в частности, относятся, государственные и военнослужащие, депутаты, лесники, работникам почты, сотрудникам иных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры (жилого дома) не менее нормы предоставления:

- 33 квадратных метра общей площади жилого помещения – для одиноко проживающих граждан;

- 42 квадратных метра общей площади жилого помещения – на семью из двух человек;

- 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи при составе семьи три и более человек.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, таможенных органов, органов федеральной службы безопасности и других силовых ведомств, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых

обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Перечисленным гражданам, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае перехода права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передачи такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, осуществляется прежним юридическим лицом, передающим жилые помещения.

### **Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

ЖК или ЖСК – добровольное объединение граждан или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и управлении жилыми и не жилыми помещениями в многоквартирном доме.

Члены кооперативов своими средствами участвуют в приобретении или строительстве, реконструкции и содержании многоквартирного дома. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие 16 лет. Количество членов кооператива не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретенном многоквартирном доме. Решение об организации кооператива принимается собранием учредителей. В Уставе ЖК должны содержаться сведения о месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены, выхода из кооператива, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, составе и компетенции органов управления.

Гражданину или юридическому лицу, принятому в члены ЖК, предоставляется жилое помещение в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Порядок и условия внесения паевого взноса определяются уставом кооператива. Член ЖК и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному соглашению и с предварительным уведомлением Правления вправе разрешить проживание в их жилом помещении временным жильцам.

Член кооператива, не выплативший полностью паевой взнос, вправе сдать часть занимаемого им жилья, соответствующую оплаченной части взноса.

В случае смерти члена кооператива, проживавший совместно с ним гражданин, не являющийся его наследником, имеет право на вступление в члены кооператива при условии внесения им паевого взноса и отсутствия наследника (или им отказано во вступлении в кооператив).

После того, как все члены кооператива полностью выплатят свои паевые взносы, ЖК (ЖСК) должен быть преобразован в ТСЖ.

### **Понятие товарищества собственников жилья. Права и обязанности ТСЖ и его членов**

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация (потребительский кооператив), объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственники помещений в одном доме могут создать только одно ТСЖ. Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников.

ТСЖ может быть создано также при объединении:

1. Несколько многоквартирных домов с земельными участками, расположенными на общей территории или на нескольких участках, соединенных общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

2. Несколько близко расположенных зданий или строений, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов, расположенных на общем земельном участке с общей инфраструктурой.

ТСЖ вправе:

1. Заключать в соответствии с законом договор по управлению многоквартирным домом.

2. Определять смету доходов и расходов на год.

3. Устанавливать на основе утверждённой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

4. Продавать, обменивать или передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу.

5. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственником

ми помещения обязательств по уплате платежей и иных общих расходов.

ТСЖ обязано:

1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанности по содержанию и ремонту общего имущества.

3. Принимать меры, необходимые для предотвращения действий третьих лиц, затрудняющих осуществление прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом.

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов. В период между проведением собраний товариществом руководит Правление ТСЖ.

Член ТСЖ имеет право неприкосновенности жилища, а также:

1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилыми и/или нежилыми помещением с соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ.

3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе органов управления.

4. Получать возмещение за счёт средств ТСЖ расходов, понесённых в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

5. Получать информацию о деятельности ТСЖ, состоянии общего имущества и произведённых расходах.

6. Осуществлять иные права, предусмотренные уставом ТСЖ.

### **Порядок и проблемы образования товарищества собственников жилья при преобразовании из жилищного кооператива**

Правовое регулирование в отношении жилищного (жилищно-строительного) кооператива и товарищества собственников жилья как форм управления многоквартирным домом во многом сходно. Так, структура органов управления, порядок распоряже-

ния общим имуществом и ведения хозяйственной деятельности товарищества и кооператива аналогичны. Между тем, необходимо отметить существенные различия в целях создания ЖК и ТСЖ. Жилищный кооператив создается для удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме, а ТСЖ – для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Таким образом, по мысли законодателя, ЖК является формой управления многоквартирным домом, предшествующей ТСЖ. Свидетельство тому – п. 2 ст. 129 ЖК РФ, согласно которому на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие гл. 6 ЖК РФ об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме (объекте деятельности ТСЖ). Кроме того, до недавнего времени ст. 14 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» императивно обязывала ЖК реорганизовываться в ТСЖ при выплате пая всеми членами кооператива до 1 января 2007 г., однако данное положение было отменено Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Согласно ст. 122 ЖК РФ реорганизация стала не обязанностью, а правом ЖК. В связи с внесением этих изменений процесс реорганизации ЖК в ТСЖ, набравший к тому времени большие обороты, несколько замедлился.

На сегодняшний день реорганизация ЖК по-прежнему остается актуальной, поскольку большинство кооперативов, созданных еще в период действия Жилищного кодекса РСФСР, имеет устаревшие учредительные документы, которые не соответствуют действующему законодательству.

Реорганизация ЖК в ТСЖ регулируется целым рядом нормативно-правовых актов, основными из которых являются ГК РФ, ЖК РФ, Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Стоит сразу отметить, что реорганизация ЖК по своей сути является созданием ТСЖ, поэтому к данной процедуре применимы все правила, предусмотренные для последнего с небольшими дополнениями, характерными для особенного способа создания организации реорганизации юридического лица.

Данный процесс можно условно разделить на два этапа:

- первый – принятие решения о реорганизации ЖК в ТСЖ на общем собрании членов ЖК;
- второй – государственная регистрация реорганизации ЖК.

### **Право собственности на недвижимость и изменение отношений собственности в жилищной сфере**

Недвижимость в жилищной сфере, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юр. лиц) собственности, государственной, муниципальной и переходить из одной формы собственности в другую. Собственник недвижимости в жилищной сфере имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог, продавать (в целом и по частям), перестраивать, сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются права и свободы других граждан и действующие нормы.

Частная собственность на недвижимость в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам, стоимости. Она неприкосновенна и подлежит регистрации в установленном порядке.

Под владением понимается законная возможность иметь у себя данное имущество, ответственность за него. Зарегистрированное владение жильём называется законным или титульным владением.

Право пользования есть основанное на законе право эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств. Применительно к жилым помещениям – право проживания в них.

При переходе государственной или муниципальной организации в иную форму собственности или при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в их ведении, может быть передан в ведение правопреемников этих организаций или органам местного самоуправления с сохранением всех жилищных прав граждан. Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных участках, вправе переоформлять их в качестве жилых на праве частной собственности.

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере у собственника не допускается, если иное не предусмотрено законом.

### **Приобретение жилья в собственность и права собственников на распоряжение жильём**

Граждане имеют право на приобретение жилья в индивидуальную (частную) собственность без ограничения его количества

и размеров путем:

1. Приватизации, занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе находящихся в ведомственном жилищном фонде до 1 марта 2012 года.
2. Жилищного строительства.
3. Участия в ЖК, ЖНК и ЖСК.
4. Купли-продажи жилья.
5. Приобретения в порядке наследования, дарения и по другим законным основаниям.

Право собственности включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

Под правомочием владения понимается возможность иметь у себя данное имущество. Она называется законным или титульным владением. Правомочие пользования есть основанная на законе возможность эксплуатации, извлечения из имущества полезных свойств.

Правомочия распоряжения означает возможность изменения его принадлежности, состояние или назначение (в форме отчуждения по договору, передачи по наследству, переоборудования, уничтожения и т. д.)

Собственнику жилого помещения принадлежит право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части вправе распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, передавать в залог в целом или по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. Правомочия распоряжения означает право определить юридическую судьбу помещения: продать, дарить, обменять.

Гражданин – собственник жилого помещения может передать его другому лицу для проживания по договору найма, может передать жилое помещение в собственность другому лицу путем заключения договора купли-продажи, мены, дарения, ренты и т. д.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК РФ).

По договору мены жилыми помещениями каждая из сторон

договора обязуется передать другой стороне в собственность жилое помещение в обмен на другое жилое помещение. Согласно законодательству и практике договор мены жилыми помещениями заключается между собственниками квартир, жилых помещений. Этот договор следует отличать от другого, схожего с ним договора обмена жилыми помещениями, при заключении которого между лицами, участвующими в договоре, происходит переход не права собственности, а только право пользования жилым помещением.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты – ратье) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 585 ГК РФ). ГК РФ предусматривает несколько видов ренты: постоянная рента и пожизненная рента.

По договору дарения одна сторона обязуется безвозмездно передать другой стороне имущество (жилое помещение, дом) в собственность (ст. 572-582 ГК РФ). Заключению договора дарения жилья (либо строительства или ремонта жилого дома) может предшествовать издание компетентным государственным и муниципальным органом власти административного акта, разрешающего организации, владеющей имуществом, произвести его дарение гражданину. По договору дарения требуется согласие одаряемого на получение дара.

По договору имущественного найма арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Итак, понятие распоряжения означает право собственника жилого помещения продать, подарить его, обменять на другое помещение, сдать в аренду, произвести перепланировку. Собственник жилого помещения может передать его другому лицу для проживания по договору найма, передать в собственность другого лица, путем заключения договора мены, купли-продажи, дарения, ренты и т. д. Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам и юридическим лицам квартиры и дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки, условия аренды определяются договором между арендатором и собственником.

## Налоговые льготы в жилищной сфере

Ныне лицам, приобретающим, эксплуатирующим или продающим жилищный фонд, предоставляются льготы по 4 налогам (обязательным платежам). Льгота по 5-му налогу – на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы – прекратила своё действие 1 января 2004 года в связи с отменой этого налога. В настоящее время:

1. По налогу на доходы физических лиц применяются имущественные налоговые вычеты:

1.1. Граждане, осуществляющие строительство или приобретающие жилье за счет собственных средств и целевых кредитов, от налогообложения НДФЛ вправе освободить свои доходы в сумме до 2 млн. рублей, если они произвели расходы на новое строительство (а с 2005 г. – и на достройку) или приобрели на территории РФ жилой дом или квартиру, а на сумму процентов по ипотечным кредитам – освободить от налогообложения свои доходы без ограничения.

1.2. От налогообложения освобождаются суммы, полученные от продажи жилых домов, квартир, садовых домиков или земельных участков, находившихся в собственности более 3 лет (до 1 января 2005 года – более 5 лет). В случае продажи имущества до указанного срока вычет предоставляется по проданной недвижимости в сумме до 1 млн. рублей (по иному имуществу – до 125 тыс. рублей).

2. От обложения страховыми взносами в социальные внебюджетные фонды (в предыдущее десятилетие – от налогообложения единым социальным налогом) освобождаются суммы, выделяемые организациями своим работникам на строительство жилья.

3. От налогообложения НДС (с 1 января 2005 года) освобождены операции по реализации жилых домов, жилых помещений и земельных участков.

4. Ставка налога на прибыль по доходам инвесторов по ипотечным ценным бумагам и по муниципальным ценным бумагам, выпущенным на срок не менее 3 лет снижена с 24% до 15%. В 2005-2006 гг. она была ещё меньше – 9 %. Тем не менее, данная льгота не сопоставима с инвестиционной льготой, действовавшей до 1 января 2002 года.

Тогда на сумму инвестиций в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда (или иные капитальные вложения) от налогообложения налога на прибыль освобождалось до 50% прибыли.

### **Защита жилищных прав**

Статья 11 ЖК РФ устанавливает механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции, которая гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности, жилищных. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел. Суды рассматривают жилищные проблемы на основании заявлений или жалоб заинтересованных лиц. Граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории РФ, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если их жилищные права нарушены.

Решения и действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.

Административный порядок защиты жилищных прав (обращение с заявлением или жалобой в орган власти или к должностному лицу, вышестоящему по отношению к субъекту, нарушившему право) применяется, когда такой порядок предусмотрен законом. Соблюдение административного порядка защиты не лишает заинтересованного лица права на обращение в суд с целью обжалования решения, принятого в административном порядке.

Нормы международного права обладают приоритетом по отношению к законам в России. Каждый вправе обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека (например, в европейский суд по правам человека), если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

На единственное жильё не может быть обращено взыскание (за исключением случая заключения договора об ипотечном кредитовании).

## 4. ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### 4.1. Земельное право в системе управления недвижимостью

#### Принципы земельного законодательства РФ

Земельное законодательство России основано на следующих принципах:

1. Конституционный принцип использования и охраны земли, как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей земле.

Содержание этого принципа раскрывается посредством комплексного рассмотрения земли в качестве:

а) природного объекта – объекта охраны;

б) природного ресурса – средства производства и основы хозяйствования;

в) недвижимого имущества – объекта гражданских прав.

2. Приоритет охраны земли как природного объекта и природного ресурса над использованием ее как недвижимого имущества.

3. Конституционный принцип охраны и защиты жизни и здоровья людей. Содержание этого принципа выражается в необходимости принимать решения, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека и предотвратить вредное воздействие на его здоровье.

4. Участие граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю. Этот принцип дает право гражданам лично (прямо) или косвенно (через различные организации) влиять на принимаемые решения в отношении земельных участков, обязывая органы государственной власти и местного самоуправления обеспечивать участие граждан в подготовке решений по изменению прав на земельные участки.

5. Принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Этот принцип превращает земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости в имущественный комплекс. Всё, что прочно связано с земельным участком в качестве одной сложной вещи с жесткой связью ее частей впредь должно вовлекаться в оборот.

6. Приоритет сохранения особо ценных земель. Этот принцип ограничивает возможности перевода земли из более ценной

категории (заповедники, леса) в менее ценную (земли сельскохозяйственного назначения, поселений).

7. Принцип платности использования земли.

8. Запрещение использования земель не по целевому назначению.

9. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель.

Из этого принципа следует, что законодательство должно запрещать использование земли не рационально или не по целевому назначению; предусматривать меры по охране земель, предотвращению их загрязнения, повышению их плодородия, устанавливать различные меры ответственности за земельные правонарушения.

10. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

Принцип предполагает предотвращение спекуляции земельными участками и концентрации земельных ресурсов в руках монополистов.

11. Государственное регулирование приватизации земли.

### **Отношения, регулируемые земельным законодательством**

Земельный кодекс (п. 1 ст. 3) определяет понятие земельных отношений: это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Таким образом, земельные отношения имеют две составляющие: отношения по использованию земель и отношения по охране земель.

Названные в качестве составной части земельных отношений отношения по использованию земель не отождествляются с использованием земельными участками, регулируемым гражданским законодательством. Этот вывод подтверждается тем, что данная статья однозначно различает имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, регулируемые гражданским законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК), и отношения по использованию земель как часть земельных отношений, регулируемых земельным законодательством. Кроме того, земельное законодательство регулирует отношения, складывающиеся по поводу земли как основы жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а не по поводу земли как объекта гражданских прав. Земельный кодекс (п. 3 ст. 3) устанавливает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по

совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, природоохранным, иным специальным законодательством.

Под указанной формулировкой имеются в виду гражданско-правовые отношения. По смыслу данной нормы в качестве общего режима для регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также совершению с ними сделок избран гражданско-правовой режим. В данном случае предусматривается возможность регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними непосредственно земельным законодательством. Однако такое толкование противоречило бы положениям Земельного кодекса о предмете регулирования земельного законодательства, который не предусматривает возможности регулирования земельным законодательством имущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников. Такие отношения относятся к предмету регулирования гражданского законодательства.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельное законодательство, исходя из целей своего предмета регулирования (п. 1 ст.3), может устанавливать лишь ограничения оборота земельных участков, в то время как их оборот осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

### **Объекты земельных отношений. Категории земель в РФ**

К объектам земельных отношений относятся: 1) земля как природный объект и природный ресурс, 2) земельные участки, 3) части земельных участков.

Земельные отношения представляют собой правоотношения по использованию и охране земель, регулируемые нормами земельного законодательства, в которых участвуют граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования.

Земельный участок является недвижимым имуществом и представляет собой часть поверхности Земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2. ст. 6. ЗК РФ). Границы земельного участка выносятся на местность в процессе проведения землеустроительных работ по межеванию.

К средствам, индивидуализирующим земельный участок, относятся:

а) план земельного участка, в котором воспроизводятся в графической и текстовой формах сведения об участке;

б) кадастровый номер участка.

Земельный участок является делимой вещью, если он может быть разделен на части, каждая из которых впоследствии образует самостоятельный земельный участок. В данном случае часть земельного участка выступает в роли промежуточной технической категории, представляя собой переходное звено в создании новой вещи – нового земельного участка.

Без установления принадлежности земельного участка к одной из категорий земель невозможно четко определить его целевое назначение, под которым понимается основная цель его использования, не исключая и иное сопутствующее использование. Например: земли сельхозназначения должны использоваться для выращивания сельхозкультур, но на них могут располагаться объекты ведения сельского хозяйства (гаражи для сельхозтехники, перерабатывающие предприятия и т. д.).

Правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной категории, разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий. Общие принципы и порядок проведения зонирования устанавливаются отдельными законами. Перевод земель из одной категории в другую может осуществляться органами исполнительной власти в зависимости от нахождения земли в чьем-либо ведении (РФ, ее субъектов и муниципальных образований).

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (в порядке убывания значимости):

- 1) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 2) земли водного фонда;
- 3) земли лесного фонда (самые большие по площади);
- 4) земли сельскохозяйственного назначения;
- 5) земли поселений;
- 6) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 7) земли запаса.

### **Общие вопросы пользования и владения землей**

Земельный кодекс определяет следующий круг оснований возникновения прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;

- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- право безвозмездного срочного пользования.

Юридические лица обязаны переоформить право постоянного бессрочного пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность.

В постоянное бессрочное пользование земельные участки по-прежнему предоставляются государственным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется.

Распоряжение таким земельным участком не допускается, за исключением перехода прав на него по наследству.

По истечению срока аренды земельного участка, арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды. Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал организации, при условии уведомления собственника. Если договором не предусмотрено иное, то заключение нового договора аренды не требуется.

Арендатор имеет право передать участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка, если договором не предусмотрено иное.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд, либо для проведения изыскательских работ на срок не более года. После этого арендатор обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования, возместить убытки, причиненные при проведении работ.

При продаже земельного участка арендатор имеет преимущественное право его покупки. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

## **Права на землю, обязанности ее собственников и пользователей**

Собственник земельного участка имеет право:

1) Использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространённые полезные ископаемые (кроме нефти, газа, золота иных драгоценных металлов и камней) и подземные воды.

2) Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с установленными законодательством требованиями.

3) Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, культурно-технические и др. мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4) Осуществлять др. права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственники земельных участков, владельцы, пользователи обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде;

- сохранять межевые, геодезические и др. спец. знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и др. природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки их освоения предусмотрены договорами;

- своевременно проводить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

- не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшения плодородия почв.

## **Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, иной недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования его участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний (иной) земельный участок, прокладки и эксплуатации ЛЭП, средств связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также др. нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другая недвижимость, ограниченное пользование которым необходимо в связи с использованием земельного участка или другой недвижимости.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника этого участка прав владения, пользования и распоряжения участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником земельного участка и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимость.

В случае недостижения соглашения об установлении сервитута, спор решается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную (разумную) плату за использование участка.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, не может передаваться лицам, не являющимся собственниками недвижимости, для обеспечения использования которой он установлен.

По требованию собственника земельного участка сервитут может быть прекращен в виду отсутствия (утраты) оснований, на котором он был установлен.

В случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

## Охрана земель

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способность земли быть средством производства в сельском и лесном хозяйстве. При этом под экологической системой понимается любое сообщество живых существ и среда их обитания, объединенное в единое функциональное целое, возникающее на основе взаимозависимости и причинно-следственных связей между отдельными экологическими компонентами.

Землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1. Сохранению почв и их плодородия.
2. Защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления.
3. Защите с/х угодий и др. земель от заражения вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель.
4. Ликвидации последствий загрязнения и захламления.
5. Рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв своевременному вовлечению земель в оборот.

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность.

Пункт 2 ст. 12 ЗК РФ устанавливает две цели охраны земель. Первая – предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности.

С точки зрения уяснения смысла и практического применения этой формулировки важно знать содержание используемых в ней терминов. Одни из них определены в специальных правовых актах – методиках, инструкциях, другие подлежат доктринальному толкованию.

Согласно методике определения размеров ущерба от деградации почв и земель деградация земель определяется как совокупность природных и антропогенных процессов, приводящих к изменению функций почв, количественному и качественному ухудшению их состава и свойств, снижению природно-хозяйственной значимости земель.

Под степенью деградации (деградированности) почв и земель понимается характеристика их состояния, отражающая

ухудшение состава и свойств. Крайняя степень деградации – уничтожение почвенного покрова и порча земель.

Выделяют следующие основные типы деградации почв и земель: технологическая (эксплуатационная) деградация (в том числе нарушение земель), физическая деградация, агроистощение, эрозия (в том числе водная и ветровая), засоление, осолонцевание, заболачивание.

Под загрязнением земель следует понимать ухудшение в результате антропогенной деятельности (включая аварии) качества земель, в том числе лишенные плодородного слоя почвы (карьеры, каменистые поверхности и т. д.), характеризующееся увеличением (появлением) химических веществ или уровня радиации по сравнению с их ранее существующими значениями (фоновыми или на начало сравниваемого периода). Загрязнение земель применяемыми в сельском и лесном хозяйстве средствами химизации проявляется с увеличением их содержания свыше предельного или ориентировочно допустимых концентраций в почве.

Захламление земель – размещение в неустановленных местах предметов хозяйственной деятельности, твердых производственных и бытовых отходов (металлолом, стеклобой, строительный мусор, древесные остатки и др.).

Нарушение земель представляет собой один из основных типов деградации почв и земель. Это механическое разрушение почвенного покрова, обусловленное открытыми и закрытыми работами полезных ископаемых и торфа; строительными и геологоразведочными работами и др. К нарушенным землям относятся земли со снятым или перекрытым гумусовым горизонтом и непригодные для использования без предварительного восстановления плодородия, т. е. земли, утратившие в связи с их нарушением первоначальную ценность.

Под другими негативными воздействиями хозяйственной деятельности понимаются такие как порча и уничтожение плодородного слоя почвы, нерациональное использование сельскохозяйственных земель и др. Порча и уничтожение плодородного слоя почвы – это частичное или полное его разрушение в результате умышленных или неосторожных действий, а также вследствие непринятия мер по предотвращению негативных последствий, вызванных антропогенными и природными факторами. Характеризуются утратой плодородного слоя почвы или ухудшением его физических и биологических свойств, а также снижением природно-хозяйственной ценности земель.

Нерациональное использование сельскохозяйственных земель означает экономически малоэффективное и экологически не обоснованное использование земельных ресурсов, приводящие к снижению плодородия почв и ухудшению состояния окружающей природной среды.

Согласно подп. 2 п. 2 ст. 12 ЗК РФ вторая цель охраны земель – обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным воздействиям хозяйственной деятельности. ЗК не определяет, что понимается под улучшением земель, однако содержит ряд норм, которыми следует руководствоваться при уяснении цели охраны земель и определении инструментов ее достижения. Так, согласно п. 4 ст. 13 ЗК РФ при проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добычи полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

Установлено правило (п. 8 ст. 31), по которому решение о предварительном согласовании места объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка и действует в течение трех лет. При осуществлении строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в т. ч. путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск убытков, связанных со строительством и др. работами.

Статья 45 Земельного кодекса предусматривает, что систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охраны почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв (если эти деяния совершены умышленно), является основанием для прекращения прав постоянного (бессрочного) пользования участком и права пожизненного владения земельным участком (подп. 3 п. 2).

Арендатор земельной доли имеет право проводить улучшение земель с учетом экологических требований. Если улучшение земель арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя, то после прекращения договора аренды арендатор имеет право на возмещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не предусмотрено договором. При проведении улучшения земель без согласия арендодателя затраты на

это возмещению не подлежат.

Отдельные аспекты рассматриваемых отношений отражены в судебной практике. Так, в соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 22 апреля 1992 года № 6 судам, в частности, подведомственны требования о возмещении местной администрацией стоимости произведенных затрат на улучшение земель в случае добровольного прекращения права пожизненного владения и пользования земельными участками и их аренды, а также требования местной администрации к землевладельцу или землепользователю о возмещении ущерба, связанного с ухудшением качественного состояния и порчей земель (подп. «л» п. 1).

ЗК не определяет, что понимается под восстановлением земель, однако содержит ряд норм, которыми следует руководствоваться при уяснении названной выше цели охраны земель и поиска инструментов для ее достижения.

Статья 13 Земельного кодекса указывает, что собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков в целях охраны земель обязаны проводить мероприятия по: рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот (подп. 6 п. 1). В свою очередь, для восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством РФ (п. 6).

Согласно п. 2 ст. 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в том числе к восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах и т. д.

### **Плата за землю, ее оценка и мониторинг**

Использование земли в РФ является платным (ст. 65 ЗК РФ). Формами платы являются земельный налог и арендная плата.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются договорами арендной платы земельных участков. Земельный налог взимается в зависимости от кадастровой стоимости участка.

Для установления кадастровой стоимости земельного участка проводится государственная кадастровая оценка земель.

Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга являются все земли РФ.

Задачами государственного мониторинга земель является:

1) Своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов.

2) Информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройстве.

3) Обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Основанием для установления налога (арендной платы) за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования земельным участком.

Суммы налога уплачиваются равными долями, не позднее 15 сентября и 15 ноября. Органы местного самоуправления вправе устанавливать более поздние сроки уплаты налога и делить его уплату не на 2, а на 3 или 4 части.

### **Предоставление земли под строительство**

Предоставление земельных участков для строительства на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов, либо без такового. Без предварительного согласования земельные участки могут предоставляться для:

- жилищного строительства;
- комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- иного строительства (в исключительных случаях).

Предоставление земельного участка без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется на торгах по решению органа государственной власти или местного самоуправления. Этот орган может принять решение о предоставлении земельного участка без торгов, если имеется только одна заявка, при условии предварительной публикации сообщения о наличии предлагаемых для строительства участков.

С предварительным согласованием земельные участки предоставляются следующим образом.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в по-

лучении земельного участка для строительства, обращается в орган исполнительной власти (орган местного самоуправления) с заявлением о предоставлении земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, а также может прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства.

Орган местного самоуправления в соответствии со статьей 29 ЗК РФ обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра с учётом экологических, градостроительных и иных условий использования территории.

Предварительные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения крестьянского хозяйства, дачного строительства устанавливаются законами субъектов РФ; для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### **Изъятие земельного участка**

Лишиться земельного участка, находящегося в собственности, просто. Посягнуть на него могут как государственная и муниципальная власти, так и частные лица.

Право частной собственности на землю охраняется Конституцией РФ. Лишиться ее можно только на государственные или муниципальные нужды и в случаях, связанных с выполнением международных обязательств РФ. Конституция РФ требует на это веские причины и обязательное предварительное и равноценное возмещение.

Изъятие осуществляется в исключительных случаях, перечисленных в п. 1 ст. 49 Земельного кодекса РФ. Решение об изъятии подлежит государственной регистрации. Орган, принявший решение, обязан письменно уведомить о нем собственников в течение года до предстоящего изъятия земельного участка.

Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Денежная форма оплаты стоимости изымаемого участка с согласия собственника может быть заменена на другой равноценный участок.

Если соглашение не достигнуто, то орган, принявший решение об изъятии, может обратиться в суд с соответствующим иском (например, о принудительном выкупе).

До достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе за собственником сохраняется право владения, пользования и распоряжения земельным участком по своему усмотрению. Однако если с момента госрегистрации решения об изъятии и до достижения соглашения (решения суда) собственник произведет улучшения участка или строений на нем, то затраты и убытки, связанные с ними, возмещаться не будут (ст. 280 ГК РФ). Действующий порядок изъятия земли в общем определен в ст. 49, 55, 57, 58 и 63 Земельного кодекса РФ и ст. 279-286 ГК РФ. Однако он не устанавливает такие важные элементы изъятия, как процедуру возбуждения производства об изъятии (в частности, кто подает заявление об изъятии и кому), перечень документов, обосновывающих необходимость изъятия, порядок ознакомления собственников изымаемых участков с условиями изъятия, порядок предоставления равноценных земельных участков взамен изымаемых.

Резервирование земель – это своего рода ограничение права пользования земельным участком с возможным последующим изъятием. Оно осуществляется в соответствии со ст. 49, 70.1 Земельного кодекса РФ и положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным постановлением правительства РФ от 22.07.2008 № 561.

Однако при резервировании собственники участков сталкиваются с проблемами, впоследствии приносящими убытки.

Одной из этих является отсутствие госрегистрации решений о резервировании. В отличие от других видов ограничения права пользования (например, залога) решение о резервировании не регистрируется, что создает неблагоприятные последствия для их покупателей. Например, если новый собственник (покупатель) реконструировал находящееся на участке здание, не зная о его резервировании, то при изъятии расходы на реконструкцию ему не компенсируют.

Чтобы ознакомиться со сведениями о резервировании, нужно обращаться сразу в два органа (государственной власти и местного самоуправления), т. к. неизвестно, кем из них принято решение о резервировании.

Другая проблема – это отсутствие ответственности у органа, принявшего решение о резервировании, при отказе в последующем выкупе. Максимальный срок резервирования определен в семь лет. И, если за это время решение о резервировании отменили, как быть дальше собственнику участка? В этом случае земельное законодательство не предоставляет ему никаких гарантий и не защищает от убытков [7].

### **Защита прав собственности на земельный участок**

Защита права собственности на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Можно выделить два вида судопроизводства – гражданско-правовое и административное.

Если собственник обнаружил, что его право на земельный участок нарушено, первый вопрос, который возникает, – в каком судопроизводстве он будет восстанавливать свои права на участок и кому предъявлять требования (госоргану или частному лицу).

Судебная практика по этому вопросу неоднозначна. Например, в процессе строительства, осуществляемого на соседнем земельном участке (при наличии разрешения), во время рытья котлована на стене здания появилась трещина.

До недавнего времени прекратить строительные работы на соседнем участке можно было двумя путями. Первый – оспорить незаконность выдачи разрешения на строительство (в рамках административного судопроизводства), обратившись к соответствующим требованиям к органу местного самоуправления, поскольку строительство началось на основании выданного им разрешения. Так постановил Президиум ВАС РФ в решении от 16.12.2008 № 10397/08. Второй – обратиться к непосредственному причинителю вреда с иском о прекращении строительных работ в соответствии со ст. 304 ГК РФ (в рамках гражданского судопроизводства). Ведь причиной возникновения трещины стали действия застройщика. Второй способ защиты прав должен стать единственным. К такому выводу пришли пленумы ВАС РФ и ВС РФ 29 апреля 2010 года.

При этом судам предписано проверять факт соблюдения застройщиком градостроительных и строительных норм и правил (п. 46 постановления). Выиграть судебный процесс можно, если доказать, что: 1) истец является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором; 2) действия ответчика, не связанные с лишением права владения, нарушают право собственности или законное владение истца либо имеется реальная угроза нарушения.

Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утверждены постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 26 [7].

## 4.2. Особо охраняемые земли в России

Наибольшее количество вопросов о составе земель той или иной категории обычно вызывает категория самых ценных земель в РФ – особо охраняемые территории. Разберём данную категорию максимально подробно.

### **Земли особо охраняемых природных территорий**

К категории особо охраняемых природных территорий относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, на которых находятся природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение. Виды земель особо охраняемых территорий перечислены в п. 2 ст. 94 ЗК.

Основную часть особо охраняемых природных территорий составляет природно-заповедный, т.е. неприкосновенный фонд РФ, целью которого является сохранение эталонов естественных экосистем, ландшафтов, уникальных природных образований, генетического разнообразия биологических ресурсов. Согласно п. 3 ст. 58 Федерального закона «Об охране окружающей среды» 2002 г. государственные природные заповедники, в том числе биосферные заповедники, заказники, национальные природные парки, памятники природы и некоторые другие объекты, образуют природно-заповедный фонд РФ. Создание сети особо охраняемых природных территорий преследует следующие цели:

- сохранение этих территорий как резерватов дикой природы;

- обеспечение надежной охраны объектов природного и культурного наследия на этих территориях;

- проведение научных исследований на особо охраняемых территориях как эталонных участках биосферы;

- развитие на базе особо охраняемых природных территорий системы экологического просвещения населения и пропаганды экологических знаний, организация туризма и отдыха граждан в национальных парках.

Правовой режим особо охраняемых природных территорий регулируется Федеральным законом от 14 марта 1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях» и Федеральным законом от 23 февраля 1995 г. «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

Все особо охраняемые природные территории учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем землеустройства и районной планировки. На основании принятых схем развития и размещения особо охраняемых природных территорий и территориальных схем охраны природы органы государственной власти субъектов РФ принимают решения о резервировании земельных участков, которые предполагается объявить особо охраняемыми природными территориями, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

Особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное и местное значение. Кадастр ведется: по особо охраняемым природным территориям федерального значения – федеральными органами исполнительной власти и организациями, в ведении которых находятся такие природные территории; по особо охраняемым природным территориям регионального значения – органами исполнительной власти субъектов РФ; по особо охраняемым природным территориям местного значения, являющимся собственностью муниципальных образований, – органами местного самоуправления [8].

Заповедники представляет собой наиболее строгую и тем самым наиболее эффективную форму сохранения эталонных участков природы, генетического разнообразия растений и животных.

На территории государственных природных заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования особо охраняемые природные комплексы и объекты (земля, вода, недра, растительный и животный мир), имеющие природоохранное, научное, эколого-просветительское значение как образцы естественной природной среды, типичные или редкие ландшафты, места сохранения генетического фонда растительного и животного мира. Заповедники являются природоохранными, научно-исследовательскими и эколого-просветительскими учреждениями. Их деятельность имеет своей целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем.

Земля, воды, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территориях государственных природных заповедников, предоставляются в пользование (владение) заповедникам на правах, предусмотренных федеральными законами. Имущество государственных природных заповедников является федеральной

собственностью. Здания, сооружения, историко-культурные и другие объекты недвижимости закрепляются за государственными природными заповедниками на праве оперативного управления.

Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов и их компонентов и поддержания экологического баланса. Выделяются следующие виды государственных природных заказников:

комплексные (ландшафтные), предназначенные для сохранения и восстановления природных комплексов (природных ландшафтов);

биологические (ботанические и зоологические), предназначенные для сохранения и восстановления редких и исчезающих видов растений и животных, в т. ч. ценных видов в хозяйственном, научном и культурном отношении;

палеонтологические – для сохранения ископаемых объектов;

гидрологические (болотные, озерные, речные, морские), предназначенные для сохранения и восстановления ценных водных объектов и экосистем;

геологические – для сохранения ценных объектов неживой природы.

Заказники могут быть федерального и регионального значения.

Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими и научно-исследовательскими учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма (ст. 12 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях»).

Земля, вода, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории национальных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных федеральными законами. Историко-культурные объекты, поставленные на государственную охрану в установленном порядке, передаются в пользование национальным паркам по согласованию с государственным органом охраны памятников истории и культуры.

Иногда в границах национальных парков могут находиться земельные участки иных пользователей и собственников. Нацио-

нальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель за счет средств федерального бюджета и иных не запрещенных законом источников. Национальные парки относятся исключительно к объектам федеральной собственности. Здания, сооружения, историко-культурные и другие объекты недвижимости закрепляются за национальными парками на праве оперативного управления.

Вокруг национального парка создается охранный зона с ограниченным режимом природопользования. На территориях национальных парков устанавливается дифференцированный режим особой охраны с учетом их природных и историко-культурных особенностей.

### **Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов**

Лечебно-оздоровительные местности и курорты выделяются в целях их рационального использования и обеспечения сохранения их природных лечебных ресурсов и оздоровительных свойств.

Лечебно-оздоровительная местность – территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения. Курорт – освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

Постановлением Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1426 утверждено Положение о признании территорий лечебно-оздоровительными местностями и курортами федерального значения (СЗ РФ. 1996. N 51. Ст. 5799). Для признания территории лечебно-оздоровительной местностью федерального значения требуется наличие следующих условий. На территории должны находиться один или несколько уникальных природных лечебных ресурсов, иметься необходимые запасы минеральных вод, лечебных грязей и достаточные ресурсы других природных лечебных факторов. Территория должна иметь площадь, пригодную и достаточную для курортного строительства, а также удовлетворять экологическим и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, установленным для особо охраняемых территорий лечебно-оздоровительного назначения.

### **Земли природоохранного назначения**

Для поддержания водных объектов в состоянии, соответ-

ствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира устанавливаются водоохранные зоны. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. В прибрежных защитных полосах запрещается распашка земель, рубка и корчевка леса, размещение животноводческих ферм и лагерей, а также другая деятельность, за исключением случаев, предусмотренных Водным Кодексом РФ. В прибрежных защитных полосах водоохранных зон допускается размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, а также водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений.

Запретными лесными полосами признаются леса, выполняющие водоохранно-защитные функции, расположенные по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, примыкающие непосредственно к руслу реки или берегу водоема. К запретным полосам лесов, защищающим нерестилища ценных промысловых рыб, относятся леса, расположенные по берегам водных объектов, являющихся местами нереста ценных промысловых рыб. К лесам этой категории защитности относятся также леса, находящиеся на расстоянии менее трех километров от берега водоема в районах расположения заводов и хозяйств по разведению осетровых и лососевых рыб.

Допускается выделение участков леса с наличием реликтовых и эндемичных растений. К ним относятся участки леса с древесной, кустарниковой и травянистой растительностью, в составе которой находятся виды растений, имеющие научную или историческую ценность. Площади и границы такого участка устанавливаются на основании специальных обследований и обоснований.

Могут быть выделены участки леса вокруг глухариных токов. Ими признаются участки леса в радиусе 300 м вокруг глухариных токов. Выделяется, как правило, не более трех таких участков на 10 тыс. га лесного фонда с тем, чтобы, охраняя природу, не создавать неоправданных ограничений в использовании лесных ресурсов. Возможно выделение и иных видов защитных участков леса: опушки леса по границам с безлесными пространствами; небольшие участки леса по границам, расположенные среди без-

лесных пространств, участки леса на легко размываемых и выветриваемых грунтах и т. д. [8].

### **Земли рекреационного назначения**

Землями рекреационного назначения согласно ст. 98 ЗК признаются земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. К ним относятся земельные участки, занятые домами отдыха, пансионатами, кемпингами, объектами физической культуры и спорта, туристическими базами, стационарными и палаточными туристско-оздоровительными лагерями, домами рыболова и охотника, детскими туристическими станциями, туристскими парками, лесопарками, учебно-туристическими тропами, трассами, детскими и спортивными лагерями, другими аналогичными объектами.

К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон, т.е. земли за пределами городской черты, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции и являющиеся местом отдыха населения.

Обязанностями туриста во время совершения путешествия, включая транзит, являются: сохранение окружающей природной среды, бережное отношение к памятникам природы, истории и культуры в месте временного пребывания.

### **Земли историко-культурного назначения**

Статья 99 ЗК признает землями историко-культурного назначения земли, на которых находятся объекты культурного наследия народов России, т.е. памятники истории и культуры, в том числе объекты археологического наследия; достопримечательные места, в том числе бытования исторических промыслов, производства и ремесел; военных и гражданских захоронений. Следует особо подчеркнуть, что эти земли могут использоваться только строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Особые требования предъявляются к ведению раскопок и разведок памятников археологии. Такая деятельность допускается только при наличии разрешений (открытых листов), выдаваемых и регистрируемых в установленном порядке. Учреждения, организации и граждане, осуществляющие археологические рабо-

ты, обязаны обеспечить сохранность памятников.

К землям историко-культурного назначения относятся также ансамбли и комплексы памятников истории и культуры, представляющие особую историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

### **Особо ценные земли**

Особо ценными землями ст. 100 ЗК признает земли, на которых расположены природные объекты и объекты культурного наследия, которые в отличие от объектов, указанных в ст. 99 ЗК, имеют особую научную, историко-культурную ценность. Особенность правового режима этих земель заключается в том, что на лиц, использующих земельные участки, на которых находятся такие объекты, возлагается обязанность их сохранения. Поэтому сведения об особо ценных землях указываются в документах государственного земельного кадастра и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Наиболее четко правовой режим таких земель установлен в тех случаях, когда на них обитают или произрастают редкие и находящиеся под угрозой исчезновения объекты животного мира и растения, занесенные в Красную книгу РФ или в Красные книги субъектов Федерации. В соответствии со ст. 60 Федерального закона «Об охране окружающей среды» в целях охраны и учета редких и находящихся под угрозой исчезновения растений, животных и других организмов учреждаются Красная книга РФ и красные книги субъектов Федерации. Объекты, относящиеся к видам, занесенным в Красные книги, повсеместно подлежат изъятию из хозяйственного использования.

## 5. ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 5.1. Признание права собственности на самовольную постройку

Судебная практика переполнена исками строителей о признании права собственности на незаконно возведенные объекты недвижимости.

По общему правилу ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, при этом оно может легализовать ее. Это позволяет ч. 3 ст. 222 ГК РФ. Узаконить постройку нельзя, если ее сохранение нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Сложность оформления разрешений на строительство, вызванная бюрократической волокитой и коррупцией, предопределила появление ноу-хау «как построить и узаконить недвижимость в короткие сроки». В соответствии с ним объекты возводятся без необходимых разрешений, после чего застройщик обращается в суд, чтобы узаконить самострой на основании ст. 222 ГК РФ. Это ноу-хау начали использовать и захватчики чужой земли, на которой строят недвижимость, уповая на то, что суд поможет ее узаконить, обязав собственника; земли (как правило, органы местного самоуправления) предоставить застройщику приглянувшийся кусочек в обмен на денежную компенсацию.

Многочисленные споры подтолкнули пленумы судов разобраться и упорядочить судебную практику.

Главный вывод, к которому пришли суды, – отсутствие разрешения на строительство само по себе не может быть основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Узаконить самострой можно, если застройщик предпринял надлежащие меры к его легализации, в частности попытался получить разрешение на строительство и (или) акт ввода объекта в эксплуатацию. В противном случае узаконить самострой не получится. При этом суд обязательно проверит правомерность отказа уполномоченного органа в выдаче разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Такой подход уже сложился на уровне Президиума ВАС РФ, например в постановлении от 26.01.2010 №11066/09 по делу № А63-15083/08-С1-4.

Тем не менее важно учесть ряд моментов. Построй-

ка не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Кроме того, при ее строительстве не должно быть существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

При отсутствии необходимых заключений компетентных органов или наличии сомнения в их достоверности суд будет назначать экспертизу по правилам процессуального законодательства. Например, постановлением ФАС Дальневосточного округа от 14.12.2009 № Ф03-7322/2009 право собственности на самовольную постройку (5-й и 6-й этажи здания возведены без разрешительных документов) признано за заявителем по правилам ст. 222 ГК РФ, т. к. реконструкция была выполнена в соответствии с требованиями СНиП и сохранение надстроенных этажей не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Отметим, что на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. Поэтому не стоит надеяться на гуманность суда (п. 22 постановления).

Суды разъяснили, к кому предъявлять иск о легализации самостроя или его сносе. При узаконивании самостроя, возведенного на земельном участке, принадлежащем застройщику, при отсутствии необходимых разрешений ответчиком по иску является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге – уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

Если самовольная постройка возведена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, но на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку должен обращаться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску считается застройщик. В этом случае он имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку. Так что приглянувшееся ноу-хау вполне вписалось в правовое пространство и сознание судей.

Если речь идет о сносе постройки, то предъявить такой иск по общим правилам подведомственности может собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных инте-

ресах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с законом.

Судьи не обошли вниманием случаи, когда строительство ведет подрядная организация. Предъявлять иск о сносе следует к заказчику как лицу, по заданию которого осуществлено самостоятельное строительство.

Как быть, если построенная недвижимость перешла во владение других лиц, не участвовавших в строительстве, а лицо, построившее спорный объект, уже не существует? Можно ли этот объект снести и к кому предъявлять иск?

Пленумы разъяснили: ответчиком по таким спорам является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, при отчуждении самовольной постройки – ее приобретатель, при внесении ее в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее это имущество, в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение. Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не вел ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему ее строительство. Но получить возмещение можно будет только тогда, когда есть к кому предъявлять иск. В случае ликвидации или смерти строительного нарушителя риск убытков повиснет на приобретателе.

Судиться можно и с теми, кто зарегистрировал право собственности на недвижимость, обладающую признаками самостроя. Факт госрегистрации еще не означает полного и безоговорочного права на объект недвижимости. Лицо, чьи права нарушены постройкой, вправе и после нее обратиться в суд с иском о признании объекта самостроем с вытекающими из этого последствиями.

Суд, удовлетворяя иск о самострое, обязан указать в мотивировочной части решения основания, по которым он признал имущество самовольной постройкой. Удовлетворять иск не мешают и обременения, имеющиеся на спорном объекте (аренда, залог и т. п.). С удовлетворением иска обременения прекращаются. При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

Решение суда о признании недвижимости самовольной пос-

тройкой будет основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности.

В совместном постановлении судьи также пришли к важному выводу в отношении недвижимости, реконструированной без необходимых разрешений. На нее распространяются положения ст. 222 ГК РФ. Т. е. в отношении таких объектов может быть принято решение об их приведении в первоначальное состояние. А если этого сделать нельзя, то суд может принять решение о полном сносе объекта.

Перепланировка и переустройство (переоборудование), в результате которых не создан новый объект, не являются основанием для подачи иска о сносе по правилам самостроя. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Если такой объект, созданный в результате перепланировки или переоборудования, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта [18].

## 5.2. Вопросы добросовестного приобретения

### Возникновение права собственности

По общему правилу, изложенному в ст. 218 ГК РФ, граждане и юридические лица являются собственниками имущества, созданного для себя или приобретенного у других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации.

Моментом возникновения прав на приобретенное недвижимое имущество является дата государственной регистрации прав на него, если законом не определено иное. Это «иное» возникает в трех случаях: при приобретении права собственности в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива (ч. 4 ст. 218 ГК), в порядке наследования и реорганизации (п. 2 ст. 218 и ст. 1152 ГК).

Последний случай долго ждет разъяснения. Судебная практика переполнена спорами между новыми собственниками и регистрирующими органами, отказывающимися регистрировать переход права собственности, если предыдущий собственник до регистрации перехода прав на недвижимость ликвидирован или продавец реорганизовался, не оформив права собственности на не-

движимость, находящуюся во владении до вступления в силу Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Причем регистраторы принимают решения об отказе регистрировать переход права собственности, несмотря на положения п. 1 ст. 6 Закона № 122-ФЗ, в соответствии с которым права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. А в соответствии с п. 2 этой же статьи государственная регистрация возникшего до введения в действие упомянутого закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона № 122-ФЗ перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона № 122-ФЗ сделки с объектом недвижимости.

Пленумы дали разъяснение, как быть в описанной выше ситуации, и этим разъяснениям вынуждены будут следовать и регистраторы. Суды отметили, что право собственности на недвижимость согласно ст. 16 Закона № 122-ФЗ возникает с момента завершения реорганизации юридического лица. Следовательно, вновь возникшее юр. лицо вправе обратиться с заявлением о регистрации права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, после завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопреемника не было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП), правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопреемника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

### **Собственность и добросовестность**

В соответствии с абз. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Ст. 302 ГК РФ установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный при-

обретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (ч. 1 ст. 302 ГК РФ). Частью 2 упомянутой статьи установлено: если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях. Из этого правила есть исключение, отмеченное в проекте постановления и которое нередко трактовалось в судебной практике неоднозначно. Если добросовестный приобретатель приобрел недвижимость возмездно, а затем передал ее последующему приобретателю безвозмездно, то истребовать у последнего это имущество первоначальным собственником уже нельзя. Считается, что оно выбыло возмездно, и исключение из правила ч. 2 ст. 302 ГК РФ к этой ситуации уже не применимо.

### **Добросовестная давность**

Лицо – гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным (движимым) имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность) (ст. 234 ГК РФ).

Владение признается добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

Давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факт нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества.

Непрерывным признается владение, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. На непрерывность не влияет время, в течение которого имущество было из обладания давностного приобретателя, если он смог вернуть такое имущество в судебном порядке, подав иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В данном случае может образоваться временная утрата владения, и такой перерыв не прерывает давностный срок. Точно так же передача давностным владельцем имущества во временное пользование другого лица не прерывает давностного владения. Претендовать на приобретение имущества в собственность по основанию при-

обретательной давности могут и те, кто стал сингулярным (частичным правопреемником) или универсальным правопреемником предыдущего владельца.

Владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине приобрести имущество по основанию давностного владения нельзя, если оно находится в обладании по любым договорам (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т. п.).

Приобрести в собственность имущество, включая недвижимое, можно, если выполняются вышеперечисленные условия и если в суд будет подан иск о признании прав собственности. Ответчиком по иску в данном случае является прежний собственник, а если он неизвестен и не должен был быть известен давностному владельцу, то в суд следует обращаться с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Важно отметить, что предварительная постановка бесхозяйной недвижимости на учет государственным регистратором по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого находится недвижимость, и последующий отказ в признании права муниципальной собственности на эту недвижимость не являются необходимыми условиями для приобретения частной собственности по основанию давностного владения.

Также не является препятствием для признания собственности по упомянутому основанию отсутствие государственной регистрации права собственности. А вот судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности или об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным является основанием для регистрации прав собственности в ЕГРП [17].

### **5.3. Государственная регистрация права собственности по решению суда**

Важно Для государственной регистрации права собственности на приватизированное имущество представлять заявление от бывшего собственника этого имущества не нужно (постановление Президиума ВАС РФ от 27.04.2010 № 312/10).

При разрешении дел, связанных с регистрацией права собственности на приватизированное имущество, в арбитражной практике выработалось два подхода.

Одни суды считают, что в регистрирующий орган нужно представить заявления от всех сторон сделки, в том числе от бывшего собственника имущества. Другие полагают, что достаточно заявления от нового собственника.

В целях выработки единого подхода к решению подобных вопросов одно из таких дел было передано на рассмотрение Президиума ВАС РФ.

Акционерное общество образовалось в результате приватизации федерального государственного унитарного предприятия. В состав приватизируемого имущества вошел земельный участок.

Регистрационная служба отказала обществу в государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании абз. 10 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) в связи с непредставлением заявления от второй стороны сделки, которое необходимо для проведения государственной регистрации права в силу абз. 1 п. 1 ст. 16 Закона № 122-ФЗ. Акционерное общество обратилось в суд.

Суды всех инстанций в удовлетворении иска отказали, мотивировав свое решение тем, что, поскольку спорный земельный участок приобретен на основании сделки приватизации, государственная регистрация права собственности на него должна осуществляться по заявлениям обеих сторон сделки. Общество не представило в регистрирующий орган заявление второй стороны сделки, поэтому ему правомерно отказали в госрегистрации. Кроме того, судьи отметили, что для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества после введения в действие Закона № 122-ФЗ необходима регистрация ранее возникшего права. На момент приватизации право собственности РФ в лице территориального управления государственным имуществом на спорный участок зарегистрировано не было, поэтому у судов нет оснований для удовлетворения требований заявителя.

Рассматривая дело в порядке надзора, Президиум Высшего арбитражного суда РФ отметил, что согласно п. 1 ст. 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально

удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты. Если же права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие. В случае, когда права возникают на основании судебного акта, государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

Из содержания перечисленных норм следует, что, устанавливая перечень лиц, по заявлениям которых регистрируются права на недвижимое имущество, законодатель исходил из основания возникновения этого права.

Преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество как способ приватизации является одной из форм реорганизации юридического лица (ст. 57 ГК РФ). При этом общество становится правопреемником преобразованного государственного унитарного предприятия (п. 1 ст. 37 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»). В случае реорганизации юрлица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к его правопреемникам (абз. 3 п. 2 ст. 218 ГК). Поэтому общество, созданное в результате приватизации, с момента его государственной регистрации в ЕГРЮЛ становится как правопреемник собственником имущества, включенного в план приватизации или передаточный акт.

Таким образом, на момент обращения с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный земельный участок общество уже являлось обладателем этого права, а потому заявление прежнего собственника земельного участка, утратившего это право, для государственной регистрации права собственности общества не требовалось.

Итак, Президиум ВАС РФ выработал единый подход к разрешению подобных дел и суды при вынесении решений должны придерживаться его. Поэтому, если регистрирующий орган отказал в регистрации приватизированного имущества из-за отсутствия заявления от бывшего собственника, можно смело обращаться в суд [10].

## 5.4. Защита прав собственников при изъятии земельного участка и жилого помещения

Основным вопросом на этом этапе становится отселение людей, проживающих в старых домах, подлежащих сносу. Практика последних лет показывает, что в возникающих при этом гражданско-правовых отношениях между жильцами и строительной компанией появляются многочисленные проблемы, нередко попытки обхода закона и злоупотребления некомпетентностью другой стороны. Большинство людей, проживающих в домах, которые подлежат сносу, не знают, как должна по закону проводиться процедура отселения, какие у них есть права, на какое жилье они могут претендовать, как юридически правильно оформить свои отношения со строительной организацией, могут ли их выселить без их согласия и т. д.

С людьми, проживающими на основании договора социального найма, ситуация не столь сложная. Согласно ст.ст. 86, 89 ЖК РФ гражданам, выселяемым из подлежащего сносу дома, органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие жилые помещения по договорам социального найма. Новое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта, отвечать установленным требованиям, быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта и быть равнозначным по общей площади и по количеству комнат ранее занимаемому жилому помещению.

Таким образом, люди, проживающие на основании договора социального найма (или на основании ордера), не вступают в гражданско-правовые отношения со строительной организацией, а имеют дело только с органом государственной власти или органом местного самоуправления. А последние, являясь собственниками жилых помещений, решают все вопросы со строителями сами.

Если же гражданин является собственником жилого помещения в доме, подлежащем сносу, то в этом случае он непосредственно общается с представителями строительной компании. И именно эта категория лиц нуждается в знаниях о том, какие у них возникают при этом права и обязанности.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, решение о выкупе жилого помещения принимается орга-

ном государственной власти или органом местного самоуправления. Это решение должно пройти государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации решения об изъятии жилого помещения до достижения соглашения до достижения соглашения или принятия судом решения о его выкупе собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться им по собственному усмотрению, производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Реализация собственником своих прав не ограничивается законом. Он может совершать со своей собственностью любые сделки. При отчуждении жилого помещения собственник обязан информировать нового собственника о принятом органом государственной власти или местного самоуправления решении об изъятии жилого помещения.

В указанный период собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения (п. 5 ст. 32 ЖК РФ). То есть в данном случае закон не рекомендует собственнику после государственной регистрации решения об изъятии жилого помещения и до достижения соглашения о выкупной цене жилого помещения производить в нем капитальные работы (за исключением аварийных), направленные на приращение стоимости жилого помещения, так как эти затраты собственнику не будут возмещены.

Каждый собственник должен быть уведомлен персонально (т.е. заказным письмом с уведомлением о вручении), а если собственников жилого помещения несколько, то уведомление должно быть направлено каждому. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ). Двухлетний срок является «пресекаемым», т.е. по

его истечении орган государственной власти или местного самоуправления утрачивает право на удовлетворение иска.

Выкупная цена включает в себя не только рыночную стоимость жилого помещения, но и все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По согласованию между строительной компанией и собственником последнему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (п. 8 ст. 32 ЖКРФ) [11].

### 5.5. Защита прав детей при продаже жилья

Если в семье, продающей квартиру, есть ребенок и он прописан в квартире, следует сразу же обратиться в органы опеки и попечительства и узнать, не стоит ли семья на учете как неблагополучная. Если не стоит, то для отчуждения квартиры вполне достаточно согласия обоих родителей, одобренного органами опеки и попечительства.

Сам по себе факт того, что семья неблагополучна и поставлена в органах опеки и попечительства, не есть основание для отказа от сделки, но детально разобраться в юридическом статусе ребенка в этом случае просто необходимо.

Если над ребенком не оформлена опека, вопросы купли-продажи жилья формально решают родители. Однако согласие родителей в такой ситуации мало что значит. В любом случае потребуется согласие органов опеки и попечительства. А оно едва ли будет получено. Ведь ситуация легко прогнозируется: если родители будут лишены родительских прав, ответственность за данное разрешение продать квартиру будут нести именно органы опеки, на попечение которых остается ребенок. Кроме того, заключенный договор впоследствии может быть расторгнут по иску прокурора. Поэтому от покупки такого жилья лучше все-таки отказаться.

Если над ребенком назначена опека, в отношении его вступает в действие гл. 20 СК РФ «Опека и попечительство над деть-

ми» и ст. 31 – 40 ГК РФ. Это значит, что согласие на совершение сделок с имуществом (в том числе с недвижимым) подопечного опекуна и органов опеки и попечительства обязательно. Согласие органов опеки и попечительства представляет собой постановление главы органа местного самоуправления. В том случае, когда законами субъектов Российской Федерации осуществление функций по опеке и попечительству возложено на конкретные муниципальные органы управления образованием, согласие на совершение сделок может быть дано их руководством. Другие лица вправе совершать такие действия лишь в том случае, когда они уполномочены на то компетентными органами (ст. 53 ГК РФ, п. 2 ст. 121 СК РФ). Органы опеки и попечительства, проверяя законность сделки по отчуждению недвижимости, устанавливают, соответствует ли она интересам несовершеннолетних. Разрешение на сделку выдается по заявлению законного представителя ребенка. В заявлении должны быть указаны адрес, по которомуывается ребенок, и данные о жилплощади, получаемой им взамен.

В некоторых случаях органы опеки и попечительства выдают разрешение на отчуждение жилых помещений, принадлежащих детям, при условии приобретения для них другого жилого помещения равной площади. Обычно такое разрешение выдается с указанием срока приобретения для ребенка другой собственности (квартиры или дома). Если в течение указанного срока для несовершеннолетнего не будет приобретена соответствующая жилая площадь, то такое разрешение считается недействительным.

Следует иметь в виду, что опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать с подопечными сделки по отчуждению жилых помещений, за исключением передачи их подопечному в качестве дара.

Согласие органов опеки и попечительства не требуется, если в сделке участвуют следующие категории несовершеннолетних:

- лица, вступившие в брак до достижения 18-летнего возраста и приобретшие полную дееспособность с момента вступления в брак (ст. 21 ГК РФ);
- лица, достигшие 16 лет, работающие по трудовому контракту и объявленные полностью дееспособными с согласия родителей, а при отсутствии такого согласия – по решению суда (эмансипация) (ст. 27 ГК РФ).

Согласие органов опеки и попечительства требуется, если:

- жилое помещение приватизировано и дети включены в договор передачи жилья в собственность;

- жилое помещение приватизировано, дети не включены в соответствующие документы, но на момент приватизации имели равные с собственником права;

- дети включены в число собственников по договору купли-продажи, мены, дарения или являются единственными собственниками;

- ребенок является наследником (или одним из наследников) жилого помещения, о чем имеется соответствующее свидетельство;

- ребенок нигде не фигурирует в качестве собственника, но зарегистрирован в данном жилом помещении;

- ребенок не зарегистрирован в жилом помещении, однако постоянно в нем проживает и не имеет никакого другого жилья.

Итак, при совершении всех сделок с недвижимостью (в том числе и купли-продажи) с участием несовершеннолетних обязательным условием является разрешение органов опеки и попечительства. И чем конкретнее и детальнее бюрократическая процедура, тем лучше для детей и тех, кто неизбежно сталкивается с несовершеннолетними в сделках с недвижимостью [2].

## 5.6. Защита прав покупателя квартиры

Наиболее распространенный способ поиска квартиры – поиск с помощью риэлторов, хотя часто покупатели решают этот вопрос самостоятельно, используя средства массовой информации. Рынок недвижимости развит достаточно сильно, поэтому привлечение риэлторов оправдывает себя далеко не всегда. Ни для кого не секрет, что для многих из них характерна заинтересованность любой ценой провести сделку, не взирая на возможные проблемы с ее юридической чистотой. Вместе с тем процесс покупки квартиры имеет много тонкостей, на которые неподготовленный человек может не обратить внимание. Поэтому при заключении сделки желательно привлекать профессионалов, что снизит риски потерь в результате мошенничества со стороны черных риэлторов.

### Проверка документов

Потенциальным покупателям не следует вносить за квартиру предварительных платежей до предоставления продавцом документов на квартиру и их тщательного изучения. Необходимо запросить подлинник свидетельства о государственной регистрации его прав на квартиру и правоустанавливающие документы (договоры купли-продажи, свидетельства о праве на

наследство и др.).

При осмотре квартиры необходимо удостовериться, что в ней не происходила перепланировка. Если все-таки переустройства произведены, они должны быть согласованы в установленном порядке. Для проверки этого у продавца можно запросить документы технического учета на квартиру.

Одним из самых важных этапов в процессе проведения юридической проверки квартиры является установление прописанных (зарегистрированных) в ней лиц. Для этого необходимо ознакомиться с выпиской из домовой книги или иным документом. В законодательстве предусмотрено несколько десятков оснований признания сделок с недвижимостью недействительными.

Нужно обратить внимание на то, не прописаны ли в продаваемой квартире несовершеннолетние, ограниченно дееспособные или недееспособные лица. Так, в соответствии со ст. 176 ГК РФ сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности, может быть признана недействительной по иску попечителя.

При заключении сделки нужно выяснить у продавца, состоит ли он в браке. В соответствии со ст. 35 Семейного Кодекса РФ владение и пользование общим имуществом супругов осуществляется по их обоюдному согласию. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого.

Последствием признания судом заключенной с квартирой сделки недействительной, как правило, является двусторонняя реституция – возврат каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделке. А в настоящее время распространена ситуация, когда с целью уклонения от уплаты налога (13%) стороны не указывают в договоре реальную стоимость квартиры. В случае же признания данной сделки недействительной и применения судом последствий ее недействительности в виде двусторонней реституции покупатель должен будет вернуть продавцу квартиру, а продавец – только сумму, указанную в договоре. Для того чтобы застраховаться от финансовых потерь в такой ситуации и избежать мошенничества, на передаваемые за квартиру суммы, неуказанные в договоре, так же желательно требовать у продавца расписку. В настоящее время суды при рассмотрении дел о признании недействительными сделок между физлицами часто учитывают наличие подобного рода документов.

Наконец, в числе документов на квартиру желательно уви-

деть выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о зарегистрированных правах на квартиру. Из данного документа можно узнать о наличии/отсутствии зарегистрированных ограничений (обременений) права собственности на квартиру, правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования.

### **Задаток и аванс – категории разные**

Только после подробного изучения документов на квартиру можно вносить за нее предварительные платежи. При этом если при внесении **аванса** планируемая сделка не состоится, неважно, по чьей вине, продавец квартиры в любом случае обязан его вернуть. Внося **задаток**, покупатель должен знать, что в случае, если он в будущем откажется от покупки квартиры, деньги останутся у продавца. Если же квартиру передумает продавать продавец, то он должен будет вернуть задаток покупателю в двойном размере.

В любом случае при передаче продавцу денежных средств (в качестве аванса или задатка) необходимо получить написанную от руки расписку. Данный документ обязательно должен содержать сведения о продаваемой квартире, ее стоимости, сроках оформления планируемой сделки и т. д. Соглашение об авансе или задатке также следует заключать в письменной форме.

### **Оформление сделки, платежи**

Часто на этапе заключения сделки стороны подписывают не основной договор купли-продажи квартиры, а предварительный. В соответствии с п. 1 ст. 429 НК РФ его предметом являются действия сторон по заключению в будущем договора о передаче имущества, выполнение работ или оказании услуг (основного договора). Обычно предварительный договор подписывается, если нет возможности заключить основной (например, не собраны все необходимые документы и т. п.). В этом случае предварительный договор выступает своеобразной страховкой для сторон, если в дальнейшем одна из них внезапно передумает заключать сделку. В соответствии с положением п. 5 ст. 429 ГК РФ, в случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного, другая – вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (на условиях предварительного).

На рассматриваемом этапе составляются договор отчужде-

ния квартиры, передаточные акты и иные документы, согласуются их тексты. Происходит оформление необходимых для сделки доверенностей, заказываются документы технического учёта (БТИ), согласовывается порядок расчётов.

В настоящее время по-прежнему имеет место большое количество случаев мошенничества. Для того чтобы застраховать себя от потери большого количества денежных средств, нужно быть крайне внимательным при самостоятельном поиске квартиры и оформлении сделки или обращаться только в известные риэлтерские и юридические фирмы.

Сегодня на рынке недвижимости эффективно развивается **титовое страхование**, являющееся дополнительной гарантией для приобретения квартир. Данный вид страхования представляет собой защиту на случай, если приобретенная в собственность квартира в будущем будет истребована у владельца, в том числе в результате признания заключенной в ней сделки недействительной.

## 6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 6.1. Информационное обеспечение деятельности риэлторов

Дневной Риэлтерская деятельность представляет собой действия по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них, осуществляемая на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по его доверенности). При этом риэлтерская организация может действовать как от своего имени, так и от имени клиента, но всегда за счет клиента, в интересах которого совершается сделка.

Риэлтерская деятельность – деятельность, осуществляемая на основе соглашения с заинтересованным лицом или по доверенности: по совершению от его имени и за его счет, от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица. Риэлтерская деятельность рассматривается как посредническая, т. е. осуществляется на основе договоров комиссии, поручения или агентирования.

Профессиональный риэлтор – физическое лицо, зарегистрированное в качестве ИП, осуществляющее риэлтерскую деятельность.

Профессиональные участники рынка недвижимости – юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие риэлтерскую деятельность, а также уполномоченные органы, обеспечивающие регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, проведение единой государственной политики.

Рынок недвижимости – совокупность объектов недвижимого имущества, а также гражданско-правовых сделок и иных операций с недвижимым имуществом, осуществляемых собственно профессиональными участниками рынка недвижимости и при их посредничестве.

Потребители риэлтерских услуг – физические и юридические лица, заключившие с риэлтором (агентством) договор на оказание риэлтерских услуг.

Участниками риэлтерской деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и ИП, осуществляющие риэлтерскую деятельность (риэлтерские фирмы, риэлторы), а с другой – потребители их услуг (клиенты).

Риэлтерской фирмой признается юридическое лицо, неза-

висимо от организационно-правовой формы, созданное и действующее на основании российского законодательства, в учредительных документах которого в качестве основной коммерческой деятельности признана риэлтерская деятельность.

Риэлтор – физическое лицо, непосредственно работающее с клиентами риэлтерской фирмы или индивидуального предпринимателя и осуществляющее всю подготовительную работу для заключения брокером риэлтерской фирмы или индивидуальным предпринимателем договора с клиентом по осуществлению гражданских сделок с недвижимым имуществом.

Брокер по недвижимости – физическое лицо, возглавляющее риэлтерскую фирму или являющееся заместителем руководителя или начальником отдела операций с недвижимостью риэлтерской фирмы, или индивидуальный предприниматель, имеющий специальное образование и осуществляющий следующие операции с объектами недвижимости:

- 1) все операции, которые совершает агент по недвижимости;
- 2) объяснение заказчику особенностей заключаемых договоров;
- 3) ведение переговоров и подписание договоров по продаже, покупке, аренде, обмену или лизингу (сублизингу) объектов недвижимости;
- 4) получение аванса, задатка, комиссионных или гонорара по условиям договора по операциям с объектом недвижимости;
- 5) осуществление рекламы своей деятельности;
- 6) хранение документов, подтверждающих права собственности владельца недвижимости при заключении договоров продажи объектов недвижимости.

Дилер по недвижимости – предприниматель на рынке недвижимости, деятельность которого состоит в покупке, преобразовании или владении недвижимостью с целью продажи или получения прибыли от ее использования [16].

\*\*\*

Риэлтерские фирмы осуществляют свою деятельность в условиях недостаточного правового регулирования данной деятельности. Риэлторы используют в своей работе всевозможные справочные материалы, гражданское законодательство РФ. В современных условиях необходимо создание единого информационного пространства.

Оно предполагает единую систему справочников, классификаторов, кодификаторов, наличие соглашений по протоколам

информационного обмена, форматам и структуре информационных сообщений, соглашений по структурам и форматам распределенных баз данных. Единое информационное пространство должно быть ориентировано на запросы структур исполнительной и представительной властей, на запросы заинтересованных лиц.

Одним из важнейших законодательных актов в системе федерального информационного права России является Федеральный закон от 20 февраля 1995 г. № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации». В Законе даны основные понятия, которыми оперируют в данной сфере.

Владелец информационных ресурсов, информационных систем, технологий и средств их обеспечения – субъект, осуществляющий владение и пользование указанными объектами и реализующий полномочия распоряжения в пределах, установленных Законом.

Информатизация – организационный социально-экономический и научно-технический процесс создания оптимальных условий для удовлетворения информационных потребностей и реализации прав граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, на основе формирования и использования информационных ресурсов.

Информационная система – организационно упорядоченная совокупность документов (массивов документов) и информационных технологий, в том числе с использованием средств вычислительной техники и связи, реализующих информационные процессы.

Информационные процессы – процессы сбора, обработки, накопления, хранения, поиска и распространения информации.

Информационные ресурсы – отдельные документы и отдельные массивы документов, документы и массивы документов в информационных системах (библиотеках, архивах, фондах, банках данных и др.).

Государственные информационные ресурсы в зависимости от сфер ведения подразделяются на три группы: федеральные, региональные и информационные ресурсы совместного ведения. Сферы ведения РФ, субъектов РФ и совместного ведения определены в ст. 71-73 Конституции РФ.

Формирование государственных информационных ресурсов осуществляется благодаря предоставлению документальной информации гражданами, органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными и другими организациями. Перечни предоставляемой в обязательном порядке

документальной информации определяются Правительством РФ.

Информация – сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления.

Конфиденциальная информация – документированная информация, доступ к которой ограничивается в соответствии с законодательством РФ.

Правовые основы обмена информации в настоящее время определяются нормативными актами: Конституция РФ (принята 12.12.1993); ГК РФ (1, 2, 3, 4 части); Закон о государственной регистрации прав № 122-ФЗ от 21.07.1997.

По запросам риэлторов должностными лицами предоставляются сведения:

1) о недвижимом имуществе и его характеристиках, находящемся в государственной собственности, в собственности муниципальных образований;

2) о недвижимом имуществе и его характеристиках, находящемся в собственности юридических и физических лиц;

3) о юридических лицах и персональные сведения о гражданах.

Предоставление риэлторам любых из указанных выше сведений осуществляется исключительно при соблюдении условий такого предоставления.

Основанием предоставления риэлтору указанных сведений является его письменный запрос. В случае направления запроса риэлтором, являющимся юридическим лицом, в запросе должен быть точно поименован тот его штатный работник, который уполномочен руководителем организации-риэлтора на получение указанной информации.

Органы исполнительной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления вправе устанавливать плату за предоставление риэлторам запрашиваемой ими информации.

Сведения о недвижимом имуществе, находящемся в государственной собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, и его характеристиках предоставляются по запросам риэлторов при условии, что соответствующие объекты включены в ведущийся органами по управлению государственным (муниципальным) имуществом реестр недвижимого имущества и не относятся к числу режимных объектов, разглашение информации о которых запрещено законодательством.

Предоставление риэлторам информации о государственном (муниципальном) недвижимом имуществе сверх объема сведений,

включенных в соответствующий реестр, не допускается.

Сведения о недвижимом имуществе, находящемся в собственности юридических и физических лиц, и их характеристиках предоставляются по запросам риэлторов при условии, что соответствующие объекты включены в ведущийся уполномоченным на это органом реестр прав на недвижимое имущество, земельный кадастр или находятся в иной базе данных с открытым доступом и не относятся к числу режимных объектов, разглашение информации о которых запрещено законодательством. Сведения об эксплуатационных характеристиках указанных объектов предоставляются риэлторам также органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов.

Предоставление риэлторам информации о недвижимом имуществе, находящемся в собственности юридических и физических лиц, сверх объема сведений, включенных в реестр прав на недвижимое имущество, земельный кадастр или иную базу данных с открытым доступом, не допускается.

Предоставление риэлторам сведений о юридических лицах осуществляется органами государственной регистрации юридических лиц в объеме сведений, включенных в ведущийся ими реестр.

Предоставление риэлторам персональных сведений осуществляется:

1) органами внутренних дел (ФМС) – в объеме сведений о фактах прописки (регистрации) граждан по адресам их места жительства;

2) органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов, – в объеме сведений, включаемых в ведущиеся этими органами домовые книги;

3) органами социального обеспечения – в объеме сведений, необходимых для установления характера и содержания прав на недвижимое имущество несовершеннолетних граждан и иных лиц, признанных в установленном порядке ограниченного или полностью недееспособными, инвалидов, пенсионеров;

4) органами регистрации актов гражданского состояния – в объеме сведений, включаемых в журналы записи актов гражданского состояния;

5) специализированными лечебными учреждениями – о фактах состояния граждан на их учете.

Принцип открытости не распространяется на документы,

отнесенные законом к категории ограниченного доступа. Степень секретности сведений, составляющих государственную тайну, должна соответствовать степени тяжести ущерба, который может быть нанесен безопасности РФ вследствие распространения сведений. Отнесение сведений к государственной тайне осуществляется руководителями органов государственной власти в соответствии с Перечнем должностных лиц, наделенных полномочиями по отнесению сведений к государственной тайне, утверждаемых Президентом РФ.

К сведениям, составляющим специально охраняемую тайну, относится конфиденциальная информация. Перечень сведений конфиденциального характера определен в Указе Президента РФ от 6 марта 1997 г. № 188, согласно которому к таким сведениям относятся:

1) сведения о фактах, событиях и обстоятельствах частной жизни гражданина, позволяющие идентифицировать его личность (персональные данные);

2) ведения, составляющие тайну следствия и судопроизводства;

3) служебные сведения, доступ к которым ограничен органами государственной власти в соответствии с ГК РФ и федеральными законами;

4) сведения, связанные с коммерческой деятельностью, доступ к которым ограничен в соответствии с ГК РФ и др. законами (коммерческая тайна);

5) сведения, связанные с профессиональной деятельностью, доступ к которым ограничен в соответствии с Конституцией РФ и федеральными законами.

К ним относятся медицинская, нотариальная, адвокатская тайна, банковская тайна, тайна усыновления, семейная тайна, тайна переписки, телефонных переговоров, почтовых отправлений, телеграфных и иных сообщений, журналистская тайна и ряд других тайн.

Предоставление риэлтору сведений о фактах усыновления граждан не допускается вне зависимости от характера запроса и обстоятельств, на которые ссылается запрашивающий такие сведения риэлтор.

Предоставление риэлтору сведений о состоянии гражданина на учете в специализированном лечебном учреждении допускается исключительно при наличии мотивированного обоснования о необходимости получения риэлтором таких сведений, письменного согласия проживающих с таким гражданином совершен-

нолетних родственников и письменного разрешения вышестоящего по отношению к лечебному учреждению органа здравоохранения. Предоставление риэлтору иных врачебных сведений о гражданине, за исключением простого факта нахождения или отсутствия его на учете в специализированном лечебном учреждении, не допускается.

Разглашение риэлтором ставших известными ему персональных сведений о гражданине, составляющих врачебную тайну или тайну усыновления, является безусловным основанием для привлечения его к ответственности.

Риэлтор обязан:

1) информировать потребителя риэлтерских услуг о законодательных и нормативных актах в области рынка недвижимости;

2) не разглашать информацию, полученную в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

3) обеспечивать сохранность документов, полученных от потребителя риэлтерских услуг для совершения сделки;

4) предоставлять клиенту достоверную и полную информацию в отношении объекта недвижимости, прав на него и о собственнике (владельце), которая может быть получена на законных основаниях;

5) обеспечивать правовую защиту интересов клиента путем составления проектов сделок, разъяснения прав и обязанностей, а также содержания и правовых последствий сделки;

6) предоставлять оригинал свидетельства о государственной регистрации.

## **6.2. Гражданско-правовые договоры в риэлтерской деятельности**

Риэлтерские агентства, осуществляя свою деятельность, заключают различные договоры об оказании услуг. Это могут быть договоры возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ), договор агентирования (гл. 52 ГК РФ). Соответственно, существенные условия заключаемого договора будут зависеть от содержания существенных условий указанных выше договоров. Законодательство РФ не содержит требований относительно формы договора по оказанию риэлтерских услуг, поэтому в данном случае следует применять общие положения гражданского законодательства относительно формы сделок. Согласно § 1 "Понятие, виды и

форма сделок" гл. 9 ГК РФ договоры об оказании риэлтерских услуг должны совершаться в письменной форме.

Гражданское законодательство также не содержит требований относительно обязательных условий договора по оказанию риэлтерских услуг, поэтому риэлтор вправе самостоятельно разрабатывать условия договоров на выполнение отдельных видов риэлтерских услуг (осуществление отдельных видов риэлтерской деятельности) и предлагать их к принятию потребителям путем присоединения к предложенным договорам в целом.

В зависимости от особенностей оказываемых услуг каждый договор имеет свои отличительные черты.

### **Агентский договор**

Агентская деятельность риэлтора осуществляется на основании заключенного с потребителем услуг (принципалом) агентского договора. В агентском договоре исполнитель – агент обязуется по поручению и за счет принципала совершать в его интересах юридические и иные (фактические) действия либо от своего имени, либо от имени принципала. В первом случае взаимоотношения агента и принципала строятся в основном по модели договора комиссии, а во втором - по модели договора поручения (п. 1 ст. 1005 ГК РФ). В международной практике широко известна такая разновидность агентского договора, как агентский договор по продаже недвижимости (агент-риэлтор). По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала (п. 1 ст. 1005 ГК РФ). Если сделка совершена агентом от своего имени, в качестве стороны в этой сделке выступает сам агент с последующей передачей прав и обязанностей принципалу. Если сделка совершена агентом от имени принципала, стороной сделки является принципал, которому с самого начала принадлежат права и обязанности.

Агентский договор входит в состав самой большой и многообразной группы гражданских договоров – на оказание услуг. Агентский договор является договором на оказание услуг, а само агентирование представляет собой деятельность по оказанию услуг агентом принципалу.

Клиент (физическое или юридическое лицо) путем заклю-

чения договора с риэлтерской фирмой не может предоставить прав третьему лицу (другой риэлтерской фирме) или возложить на него ответственность. Однако возможно представительство риэлтерской фирмы перед другим ее клиентом в целях установления между ее клиентами юридических отношений. Услуги, оказываемые с этой целью, называются агентским договором.

Конструкция агентского договора в российском гражданском праве преследует цель достаточно четкого правового оформления отношений, в которых посредник (представитель) совершает в чужих интересах как сделки и другие юридические действия, так и действия фактического порядка, не влекущие юридических последствий. Например, лицо, действующее в качестве агента (риэлтерская фирма), может взять на себя задачу по продаже квартиры клиента, имея в виду не только заключение договоров купли-продажи, но и осуществление таких фактических действий, как оценка квартиры и размещение объявлений о ее продаже, а также проведение юридических действий по приватизации квартиры и регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Если агент (риэлтерская фирма) по данному договору действует от собственного имени, то он становится стороной сделок, заключенных с третьими лицами (в интересах клиента), причем и в том случае, когда эти лица знали о совершении сделки в интересах принципала, а не его агента, либо даже сам принципал (клиент, в интересах которого риэлтерская фирма совершает сделку) вступил с третьим лицом – контрагентом по сделке (он также является клиентом риэлтерской фирмы) в непосредственные отношения по ее исполнению. Лишь после заключения сделки агент (риэлтерская фирма) должен будет передать права и обязанности по ней своему принципалу (клиенту). Такой подход характерен для договора комиссии (абз. 2 п. 1 ст. 1005 и абз. 2 п. 1 ст. 990 ГК РФ). Поэтому ст. 1011 ГК РФ позволяет применять к указанным отношениям правила о договоре комиссии, если они не противоречат специальным правилам закона об агентском договоре или существу этого договора.

Если же риэлтерская фирма по условиям заключенного с принципалом (клиентом) договора действует от его имени, права и обязанности по заключенным агентом (риэлтерской фирмой) с третьими лицами сделкам возникают сразу непосредственно у принципала (клиента), минуя риэлтерскую фирму. Такой подход характерен для договора поручения (абз. 3 п. 1 ст. 1005 и п. 1 ст. 971 ГК РФ). В соответствии со ст. 1011 ГК РФ здесь следует использовать общие нормы о данном договоре, включая правила об

оформлении этих отношений.

Таким образом, в основном по агентскому договору оказываются юридические услуги, но агентский договор отличается от договоров поручения и комиссии тем, что если названные договоры опосредуют предоставление только юридических услуг, то агентский договор имеет более широкую сферу применения. Особенностью агентского договора является также то, что он, как правило, может действовать как договор постоянный или длительный.

Оказание клиенту услуг по агентированию будет наиболее целесообразно для клиентов, если им необходимо оказать услуги по заключению нескольких сделок и проведению других фактических или юридических действий, сопутствующих этим сделкам. Например, заключение договоров по обмену, купле-продаже, регистрации этих сделок, оценке квартир, их приватизации.

Полномочия агента могут быть определены договором конкретно, путем перечисления поручаемых ему действий либо в общем виде с передачей агенту всех необходимых полномочий на совершение сделок от имени принципала. Агентский договор может предусматривать возложение на риэлтора обязательства от своего имени и за счет принципала либо от имени и за счет принципала осуществить в отношении указанного в договоре недвижимого имущества определенные юридические и (или) иные действия, в том числе заключить и (или) исполнить одну или несколько сделок с ним. Агентским договором может быть предусмотрено возложение на риэлтора обязательства осуществить определенные юридические и (или) иные действия не в отношении недвижимого имущества, но в отношении лично потребителя услуг (принципала), при условии что такие действия связаны с приобретением или отчуждением принципалом, принятием или передачей им во временное или постоянное пользование в будущем определенного в договоре или неопределенного на момент заключения договора недвижимого имущества

Агентский договор предполагает возможность заключения агентом субагентского договора с возложением исполнения обязательств по этому договору на третье лицо, если только такая возможность прямо не исключена соглашением его участников. Таким образом, если в договоре на оказание риэлтерских услуг исключена возможность заключения субагентского договора между агентом (риэлтерской фирмой) и третьим лицом (другая риэлтерская фирма), то у риэлтерской фирмы, обязавшей себя по первоначальному агентскому договору, отсутствует возможность

передать свои права и обязанности другой риэлтерской фирме.

Агентский договор является консенсуальной сделкой, это всегда возмездный договор. К его существенным условиям относятся определение объема полномочий, которыми принципал наделяет своего агента. В соответствии с п. 3 ст. 1005 ГК РФ агентский договор может быть заключен как на определенный срок, так и без указания срока его действия. То есть срок, а также размер вознаграждения в данном договоре не относятся к числу существенных условий.

Это новый вид договоров в российском законодательстве. Предусмотрено, что законом могут быть урегулированы особенности отдельных его видов.

### **Договор поручения**

Деятельность риэлтора в качестве поверенного осуществляется им на основании заключенного с потребителем услуг (доверителем) договора поручения. Под договором поручения понимается соглашение, в силу которого одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия, права и обязанности из которых возникают непосредственно у доверителя (ст. 971 ГК РФ).

Договор поручения, заключаемый риэлтором с клиентом, предусматривает возложение на него обязательства осуществить от имени и за счет клиента (доверителя) в отношении принадлежащего ему или используемого им недвижимого имущества или в отношении его лично определенные юридические действия. При этом в последнем случае деятельность поверенного в отношении лично доверителя подлежит рассмотрению в качестве риэлтерской деятельности лишь при условии, что она связана приобретением или отчуждением доверителем, принятием или передачей им во временное или постоянное пользование в будущем определенного в договоре или неопределенного в момент заключения договора недвижимого имущества.

В правоотношениях сторон по оказанию услуг поручения риэлтерская фирма (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет клиента определенные юридические действия. Таким образом, договор поручения есть договор о представительстве, осуществляемом одним лицом от имени другого. Поэтому правила, относящиеся к договору поручения, содержащиеся в гл. 49 ГК РФ, должны применяться в совокупности с правилами, относящимися к институту представительства (гл. 10 ГК РФ).

Значение договора поручения весьма велико. Он позволяет любому лицу, которое не имеет возможности вести свои дела лично, выступить в гражданском обороте через своего представителя-поверенного. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным (риэлтором), возникают непосредственно у доверителя (клиента). Клиенту выгодно воспользоваться услугами поручения риэлтерской фирмы, когда необходимы посреднические услуги в оформлении одной сделки и совершение иных юридических действий. Например, необходимо сдать в аренду помещение, для чего потребуются разместить объявление в местных средствах массовой информации, зарегистрировать эту сделку. Для клиента данная услуга удобна тем, что риэлтор обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями клиента. В свою очередь эти указания должны быть выполнимыми и законными.

В соответствии со ст. 973 ГК РФ поверенный вправе отступить от указаний доверителя, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах доверителя и поверенный (риэлтор) не мог предварительно запросить доверителя (клиента) либо не получил в разумный срок ответа на свой запрос. Во всяком случае, риэлтор обязан уведомить своего клиента о допущенных отступлениях, как только это уведомление стало возможным.

Существенным условием договора является содержание поручения доверителя поверенному, т.е. точный перечень тех юридических действий, которые поверенный должен совершить от имени доверителя. Законом предусмотрены следующие обязанности для поверенного (риэлтора):

- 1) лично исполнять данное ему поручение;
- 2) сообщать клиенту по его требованию все сведения о ходе исполнения;
- 3) передавать клиенту без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения;
- 4) по исполнению поручения или при прекращении договора до его исполнения без промедления возратить клиенту доверенность, срок действия которой не истек, и представить отчет с приложением оправдательных документов, если это требуется по условиям договора или характеру поручения.

В свою очередь клиент обязан:

- 1) выдать поверенному доверенность (доверенности) на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения;
- 2) возмещать поверенному понесенные издержки;
- 3) обеспечивать поверенного необходимыми средствами;

4) без промедления принять от риэлтора все исполненное им в соответствии с договором поручения;

5) уплатить риэлтору вознаграждение.

Несмотря на общее правило о том, что поверенный (риэлтор) обязан лично исполнить все по договору поручения, риэлтор в том случае, когда это полномочие предоставлено ему договором, вправе совершить передоверие. У клиента в таком случае есть право отвести заместителя, избранного риэлтором. Однако если возможный заместитель поверенного поименован в договоре поручения, риэлтор не отвечает ни за его выбор, ни за ведение им дел.

### **Договор комиссии**

Риэлтор признается осуществляющим деятельность в качестве брокера в случае заключения между ним и потребителем услуг договора комиссии, в соответствии с которым риэлтор принимает на себя обязательство от своего собственного имени и за счет комитента совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом. Кроме того, риэлтор может оказывать брокерские услуги и посредством договора поручения. В данном случае природа этих услуг не изменится, риэлтерская фирма не получит прав и обязанностей по сделкам, заключенным им в интересах клиента. Общим для договоров комиссии и поручения является то, что и поверенный, и комиссионер выполняют юридические действия по поручению и за счет другой стороны, т.е. доверителя или комитента. Вместе с тем между этими договорами имеются и существенные различия. Основное различие состоит в том, что предметом договора комиссии является более узкий круг юридических действий, а именно совершение сделок, комиссионер, совершая сделки, действует от собственного имени и приобретает права и обязанности по сделке с последующей передачей их комитенту.

Оформление договора комиссии – один из самых часто встречающихся способов оформления посреднических отношений.

Исходя из содержания п. 1 ст. 990 ГК РФ следует, что по договору комиссии риэлтор обязуется по поручению клиента за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет клиента.

По сделке, совершенной комиссионером (риэлтором) с третьим лицом, приобретает права и становится обязанным комиссионер (риэлтор), хотя комитент (клиент) и был бы назван в сделке

или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

Сторонами правоотношений по оказанию услуг комиссии выступают комитент (клиент риэлтерской фирмы) и комиссионер (риэлтор).

Содержанием услуг, предоставляемых риэлтерской фирмой по договору комиссии, является оказание риэлтором услуг по совершению сделок в интересах и по поручению клиента.

В большинстве случаев сделками, которые поручаются заключить посреднику, являются договоры купли-продажи недвижимого имущества. Но это вовсе не означает, что заключение комиссионером иных сделок законом запрещено. Закон не запрещает заключать посредством договора комиссии любые другие сделки, как предусмотренные, так и не предусмотренные действующим гражданским законодательством, за исключением сделок, носящих личный характер. Применительно к этому интересным представляется вопрос о возможности заключения риэлтором от своего имени, но в интересах и за счет клиента ряда сделок различного вида, например соглашений об уступке прав требования. На практике возможны примеры, когда клиент посредством заключения договора комиссии с риэлтерской фирмой воспользуется посредническими услугами риэлтерской фирмы по приобретению доли инвестирования в строительстве жилого дома. Однако посредник может от своего имени заключить далеко не каждую сделку, т.к. не каждая сделка позволяет участие в ней лица, действующего в качестве посредника, т.е. от своего имени, но в чужих интересах. Поэтому можно отметить, что брокерские услуги (комиссии) риэлтерской фирмы могут быть применены клиентом лишь в случае, когда клиенту необходимо продать или купить квартиру. В остальных случаях пользоваться брокерскими услугами риэлтерской фирмы нецелесообразно для клиента.

Договор комиссии всегда является возмездным договором. Действует своего рода законодательно установленная презумпция его возмездности, т.е. комитент (клиент) в любом случае должен уплатить комиссионеру (риэлтору) причитающееся последнему вознаграждение. Согласно п. 1 ст. 991 ГК РФ комитент обязан уплатить комиссионеру вознаграждение, а в случае если комиссионер принял на себя ручательство за исполнение сделки третьим лицом, также дополнительное вознаграждение в размере и в порядке, установленных в договоре комиссии. При этом следует иметь в виду, что комиссионер (риэлтор), принимая на себя это обязательство, отвечает только за исполнение третьим лицом

сделки, но не за ее действительность.

Необходимо отметить положение, предусмотренное ст. 992 ГК РФ, почти никогда не соблюдаемое риэлторами на практике: в случае, когда риэлтор по договору комиссии совершит сделку на условиях более выгодных, чем те, которые были указаны клиентом, дополнительная выгода делится между клиентом и риэлтором поровну, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В действительности стороны активно пользуются таким "способом определения вознаграждения комиссионера", указывая в договорах комиссии денежную сумму, которую комиссионер обязан уплатить комитенту за переданный на реализацию и реализованный товар, предполагая, что если комиссионеру удастся продать такой товар по более высокой цене, выгоду посредник оставит себе в качестве вознаграждения.

Помимо выплаты комиссионного вознаграждения, дополнительного вознаграждения, а в определенных случаях – и дополнительной выгоды, комитент в соответствии со ст. 1001 ГК РФ (клиент) обязан возместить комиссионеру (риэлтору) израсходованные им на исполнение комиссионного поручения суммы. Такое положение обусловлено сущностью самого договора комиссии, который чаще всего опосредует отношения торгового представительства. Если риэлтор не исполнил комиссионное поручение по причинам, зависящим от клиента (например, клиенту нужно оказать услуги по продаже квартиры, на которую впоследствии был наложен арест), риэлтор сохраняет право на комиссионное вознаграждение и на возмещение понесенных расходов (п. 2 ст. 991 ГК РФ).

Риэлтор вправе отступить от указаний клиента, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах клиента и риэлтор не мог предварительно запросить клиента либо не получил в разумный срок ответ на свой запрос. Риэлтор в таком случае обязан при первой возможности уведомить клиента о допущенных отступлениях. В отношении риэлтора, действующего в качестве предпринимателя, есть особое правило, согласно которому риэлтору может быть предоставлено клиентом право отступать от его указаний без предварительного запроса. В этом случае риэлтор обязан в разумный срок уведомить клиента о допущенных отступлениях, но договором может быть предусмотрено право риэлтора не уведомлять клиента о состоявшихся отступлениях от указаний.

Если договор комиссии направлен на продажу имущества комитента и ко-миссионер продал такое имущество по цене ниже, чем согласованная с коми-тентом (клиентом), то посредник (риэл-

тор) обязан возместить комитенту (клиенту) разницу, если не докажет, что у него не было возможности продать имущество по согласованной цене и продажа по более низкой цене предупредила еще большие убытки. В случае, когда риэлтор был обязан предварительно за-просить клиента о возможности продажи имущества по меньшей цене, риэлтор должен также доказать, что он не имел возможности получить предварительно согласие клиента на отступление от его указаний. Возмещение разницы в цене является для риэлтора своеобразным наказанием за ненадлежащее исполнение договора комиссии. Поэтому, оформляя свои право-отношения с риэлтерской фирмой через договор комиссии, клиенту важно предусмотреть в договоре то, что риэлтор обязан уведомить клиента и только с согласия клиента совершать отступления от указаний клиента.

Если риэлтор купил имущество по цене выше, чем согласованная с клиентом, то клиент, не желающий принять такую покупку, обязан заявить об этом риэлтору в разумный срок по получении от него извещения о заключении сделки с третьим лицом. В противном случае покупка признается принятой клиентом. Если риэлтор сообщил, что принимает разницу в цене на свой счет, клиент не вправе отказаться от заключенной для него сделки.

Важной обязанностью риэлтора, направленной на защиту прав клиента и предотвращение возможных злоупотреблений со стороны посредника (риэлтора), является установленная ст. 999 ГК РФ обязанность комиссионера по представлению комитенту отчета. Однако положения ст. 999 ГК РФ, обязывающие комиссионера представлять отчет комитенту, могут быть изменены или отменены договором между сторонами. Если учесть, что комиссионными услугами пользуются, как правило, для заключения какой-либо одной сделки по покупке или продаже недвижимости, то применительно к риэлтерской фирме нет необходимости обязывать риэлтора составлять для клиента отчет. Предусматривать в договоре оказания риэлтерских услуг (комиссии) обязанность риэлтора в составлении отчета будет для клиента наиболее полезно в случае, когда по договору комиссии необходимо оказать услуги по купле-продаже нескольких объектов недвижимости.

Комиссионер (риэлтор), по общему правилу, имеет право заключить договор субкомиссии с другим лицом, но договором комиссии он может быть лишен такого права. В случае заключения договора субкомиссии комиссионер остается ответственным за действия субкомиссионера (другого риэлтора) перед комитентом (клиентом), т.е. он не передает свои права и обязанности пе-

ред клиентом по договору комиссии третьему лицу, а заключает новый самостоятельный договор субкомиссии, в котором комиссионер приобретает в отношении субкомиссионера права и обязанности комитента.

Кроме урегулирования имущественных вопросов с риэлтором, комитент (клиент) обязан принять от комиссионера все исполненное по договору комиссии, известить риэлтора без промедления об обнаруженных в приобретенном имуществе недостатках, а также освободить риэлтора от обязательств, принятых им на себя перед третьим лицом по исполнению комиссионного поручения.

Статьей 1003 ГК РФ клиенту предоставлено право отменить комиссионное поручение с возмещением убытков, вызванных отменой поручения. Если договор комиссии заключен без указания срока его действия, клиент должен уведомить риэлтора о прекращении договора не позднее чем за 30 дней, если только более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором. В этом случае клиент обязан выплатить риэлтору вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также возместить риэлтору понесенные им до прекращения договора расходы. В случае отмены поручения клиент обязан в срок, установленный договором комиссии (а если такой срок не установлен, то незамедлительно), распорядиться своим находящимся в ведении риэлтора имуществом. Если клиент не выполнит эту обязанность, риэлтор вправе сдать имущество на хранение за счет клиента либо продать его по возможно более выгодной для клиента цене.

По общему правилу, риэлтор не вправе отказаться от исполнения договора поручения. Однако иное может быть предусмотрено договором комиссии. Если договор комиссии заключен без указания срока его действия, то комиссионер (риэлтор) должен уведомить комитента (клиента) о прекращении договора не позднее чем за 30 дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором, после чего комиссионер (риэлтор) обязан принять меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества клиента. Что касается клиента, то он должен своевременно распорядиться своим находящимся в ведении риэлтора имуществом, т.е. сделать это в течение 15 дней со дня получения уведомления об отказе риэлтора исполнить поручение, если договором комиссии не установлен иной срок. Если он не выполнит эту обязанность, комиссионер вправе сдать имущество на хранение за счет комитента либо продать его по воз-

можно более выгодной для комитента цене. Обычно риэлтор, отказавшийся от исполнения поручения, сохраняет право на комиссионное вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов. Однако договором комиссии стороны вправе предусмотреть иное.

### 6.3. Гарантии риэлтерской деятельности

В настоящее время правовое регулирование риэлтерской деятельности, помимо ГК РФ, осуществляется на уровне правовых актов Правительства РФ и нормативных актов органов исполнительной власти субъектов РФ. Субъекты РФ принимают нормативные правовые акты в соответствии с основами конституционного строя РФ.

Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ в области риэлтерской деятельности являются в соответствии с Конституцией РФ составной частью правовой системы РФ. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством РФ в области риэлтерской деятельности, применяются правила международного договора.

Постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 14 мая 1998 г. N 2441-II ГД был принят в первом чтении проект федерального закона «О риэлтерской деятельности в РФ», но до настоящего момента нет закона, регулирующего данный вид деятельности. Главной концептуальной идеей при разработке данного закона должна быть выбрана идея регулирования отношений, возникающих в связи с предоставлением риэлтерских услуг, с позиции их потребителей. Большинство услуг, предоставляемых риэлторами, имеет особое значение по причине их непосредственной связи с переходом прав на недвижимое имущество. Именно по этим соображениям в закон должны быть включены нормы об особенностях защиты прав потребителей риэлтерских услуг. При основном акценте внимания на защиту прав потребителей, тем не менее, должны приниматься во внимание и требования риэлторов, большая часть которых относится к их взаимоотношениям с различными органами исполнительной власти, иными государственными организациями и учреждениями. В данном случае речь идет о необходимости снабжения риэлторов точной информацией об объектах сделок и о заин-

тересованных в таких объектах лицах. Необходимо специально выделить нормы, устанавливающие информационное обеспечение риэлтерской деятельности, осуществляемое по их запросам должностными лицами органов управления на местах. Наличие у риэлтора максимально полной информации о недвижимом имуществе, о наличии прав третьих лиц на такие объекты способствует не только развитию риэлтерского бизнеса, но также и защите интересов клиентов, поскольку последние, безусловно, вправе получить от риэлтора такую информацию. Не говоря уже о том, что именно информация об объектах является основной причиной, по которой гражданам и юридическим лицам целесообразно обращаться именно к риэлторам за получением их услуг, но не заниматься заключением и исполнением сделок с недвижимостью самостоятельно, на свой страх и риск.

### **Системы добровольных сертификаций (аккредитаций) качества риэлтерских услуг на рынке недвижимости Российской Федерации**

В настоящее время для того чтобы оказывать простейшие и часто востребуемые риэлтерские услуги, не нужно никаких специальных разрешений на занятие данной деятельностью, как, впрочем, было не всегда. Ранее для осуществления риэлтерской деятельности было необходимо получать лицензию. Требования к фирмам не были жесткими. Достаточно было пройти обучение, получить аттестацию части сотрудников и иметь постоянный офис. Все это не определяло, а тем более не гарантировало качества услуг, но служило барьером для массового мошенничества. Тем более, в условиях вступления в силу закона о приватизации, формирования «дикого» рынка недвижимости, появления у граждан, не обладающих специальными юридическими знаниями, значительных денежных средств, возросшего количества работников на рынке недвижимости сложно было остаться не обманутым. Потребовались годы усилий для формирования нормативной базы, которая сделала ситуацию контролируемой.

К сожалению, данный порядок быстро изменился. Экзамены на лицензию, которые проводились в течение последних нескольких лет перед отменой лицензирования, были лишь профанацией. Не обладающие необходимыми знаниями люди отвечали на простейшие вопросы и получали лицензию. Лицензирующие органы выполняли так называемую контрольную функцию. В действительности же Контрольное управление Лицензионной палаты, в лучшем случае, выдвигало претензии риэлтерским компаниям по

третьестепенным вопросам, причем часто использовало принцип «презумпции виновности» риэлтора.

11 февраля 2002 г. вступил в силу новый Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». В перечне видов деятельности, на которые необходима лицензия, риэлтерская деятельность в нем не упомянута. Поэтому получать лицензию на нее не нужно.

Решение об отмене лицензирования риэлтерской деятельности – давно свершившийся и спорный факт. Часть специалистов опасается, что при отсутствии элементарного контроля со стороны государственных органов отечественный рынок недвижимости может быть парализован появлением некомпетентных работников, мошенников. Другие, наоборот, высказывали мнение, что государственная система лицензирования риэлтерской деятельности неэффективна и только замедляет темпы развития на рынке. В настоящее время получила развитие дискуссия о необходимости введения сертификации в сфере риэлтерской деятельности взамен государственного лицензирования. Одна часть специалистов выступает против сертификации и против лицензирования. Большая же их часть высказывается против сертификации и за лицензирование.

Несмотря на то что получение лицензии ранее не вызывало никаких затруднений, для того чтобы ее получить, все же нужно было сдать экзамен и хоть немного знать законодательство. И именно это является главным аргументом современных сторонников введения лицензирования.

Если бы сертификация устанавливала барьер для входа на рынок, то ее поддержали бы почти все действующие агентства. Но в настоящее время искусственные барьеры по входу на рынок государство не устанавливает, необходимо учиться работать в новых условиях.

Во многих регионах крупные риэлтерские фирмы самостоятельно организуют сертификацию собственных сотрудников.

Общество с развитыми общественными отношениями давно нашло способы альтернативного управления субъектами рынка, где тяжесть управления переносится на общественные саморегулируемые некоммерческие организации. Первые шаги по сертификации риэлтерских услуг, проведенные Российской Гильдией Риэлторов, показали выросшее самосознание и профессионализм ведущих участников рынка недвижимости, готовность принять новые правила игры. Требования, которым должна соответствовать риэлтерская компания и которые она готова добровольно

взять на себя, значительно выше и точнее сформулированы по отношению к прежней системе лицензирования. Профессионалы рынка вынуждены повышать требования к себе, цена сертифицированного риэлтора на рынке недвижимости повышается. В конечном итоге выигрывает потребитель и общество в целом.

Очень важно, что российская система впитала в себя все лучшее, что есть в лицензировании, тем более что Гильдия имела непосредственное отношение к созданию положения о лицензировании риэлтерской деятельности еще в 1994 г.

Российская Гильдия Риэлторов (РГР) появилась для защиты профессиональных интересов риэлторов, повышения профессионального уровня риэлторов и качества оказываемых ими услуг, оказания содействия государственным органам в развитии риэлтерской деятельности и рынка недвижимости.

Идея образования РГР появилась в 1992 г., поскольку в то время возникла острая необходимость определить "правила игры" на рынке недвижимости и профессионалы были заинтересованы в том, чтобы эти правила отвечали их потребностям. Таким образом, инициатива создания РГР пошла "снизу".

В 2002 г. РГР была разработана Система добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости. На сегодняшний день эта система содержит целый набор нормативных документов и соответствует международным требованиям. Новый закон вполне может опираться на нее. Он предполагает два уровня специалистов – «брокер» и «агент». Чтобы работать на рынке надо пройти специальное обучение и сдать тестовые экзамены, а впоследствии периодически подтверждать свою квалификацию. После получения первичного образования нужно 2-3 года проработать в компании под руководством брокера и только после можно открывать свою фирму по оказанию услуг.

Уже существует механизм открытого доступа к сведениям о таких специалистах – это реестры аттестованных специалистов. Ознакомившись с таким реестром, любой человек может сделать для себя вывод имеет ли он дело с подготовленным специалистом или с человеком, квалификация которого сомнительна. Важный элемент системы – это аккредитованные учебные заведения, имеющие специальные программы по обучению специалистов рынка недвижимости. Сегодня существуют программа «Операции с недвижимостью».

Основа Системы сертификации – стандарты. Без стандартов – саморегулирования быть не может. Уже сегодня есть инструменты обратной связи с клиентами рынка. Это Комитеты по защи-

те прав потребителей риэлтерских услуг. Также должны быть созданы дисциплинарные комиссии. Они должны быть наделены полномочиями лишения права юриц и ИП заниматься риэлтерской деятельностью в случае нарушения ими Стандартов практики и Кодекса этики. Аналогичные меры могут применяться и к физлицам – брокерам и агентам. Несоблюдение Стандартов практики и кодекса этики должно приводить к лишению аттестата и права заниматься риэлтерской деятельностью.

### **Страхование ответственности риэлтора**

В настоящее время нет специального закона, обязывающего риэлтерские агентства страховать свою ответственность. Правила проведения страхования риэлтерской деятельности должны устанавливаться законодательством о страховании и федеральным законом об обязательном страховании профессиональной ответственности риэлторов.

Таким образом, чтобы получить статус квалифицированного профессионального участника рынка риэлторы должны страховать свой предпринимательский риск на случай несения убытков в результате возникновения ответственности за неисполнение обязательств перед получателям их услуг.

Граждане напуганы сообщениями средств массовой информации о потерявших жилье в результате действий «черных маклеров». Страхование ответственности риэлторов добавило бы уверенности гражданам при обращении в фирмы для решения своих жилищных проблем. Таким образом, страховой полис гарантировал бы безопасность приобретателю недвижимости.

Система страхования, начинающая свое развитие в России, имеет сходство с «титульным страхованием», получившим широкое распространение в США. Титульное страхование рассматривается американскими специалистами в области земельного права как лучшая форма гарантий в сфере оборота прав на недвижимость. Существующее положение страхования как необходимого элемента закрепления прав на недвижимость применительно к Америке является правомерным и необходимым с учетом исторических закономерностей, сложившихся в этой стране. Но российская действительность далека от американской. В нашей стране система страхования только начинает развиваться.

В соответствии с действующим российским законодательством любая формально зарегистрированная сделка с недвижимостью может быть оспорена в пределах установленного законом срока исковой давности. Таким образом, человек, приобретающий

недвижимость, даже при условии его добросовестных действий, рискует потерять собственность в будущем. Государство не гарантирует приобретателю недвижимости возмещения понесенного ущерба, за исключением случаев, когда вина регистратора доказана судом.

В данных условиях наиболее действенны будут частные гарантии для приобретателя недвижимости. Формирование системы гарантий в сфере оборота прав на недвижимость возложено на российские страховые фирмы.

Принципиальное отличие "титульного страхования" от традиционных его видов состоит единственно в том, что при "титульном страховании" страховая компания гарантирует возмещение убытков, являющихся последствиями событий, имевших вероятность состояться в прошлом. Данная особенность – следствие так называемой "актовой" системы регистрации прав на недвижимость, отличающейся тем, что сделка с недвижимостью оспариваема в любое время.

По сложившейся практике, акт о передаче "прав" на недвижимость подписывает только одна, передающая сторона. Данный документ должен соответствовать строго определенным формальным требованиям и среди прочего содержать указание на объем гарантий прав, передаваемых покупателю. Иначе говоря, продавец обязан известным образом "задекларировать" свое законное право. Исторически известны несколько форм такого рода "деклараций".

1. Полная гарантия: продавец гарантирует, что обладает законными правами на землю; что в документах, подтверждающих его права, отсутствуют какие-либо дефекты; что никакая третья сторона не имеет прав на передаваемую землю; что земля свободна от обременений и ограничений; что продавец правомочен подписать документ о передаче; что передаваемое право законно и не может быть аннулировано в будущем.

2. Особая гарантия: продавец гарантирует лишь то, что за все время фактического владения передаваемой недвижимостью он не совершил каких-либо действий, ставящих под сомнение его законные права. В отличие от первого случая, здесь продавец объявляет о том, что "отвечает только за самого себя".

3. Договор купли-продажи: продавец заявляет о продаже недвижимости указанному в договоре лицу, при этом не делая заявлений относительно законности права владения и не выдвигает каких-либо гарантий. В настоящее время это самая распространенная форма передачи прав на недвижимость.

Такого рода практика сделок с недвижимостью предполагает, что собственник лишь "подразумевается": любой из указанных в "цепочке владельцев" в будущем может оказаться надлежащим собственником, если будет доказано, что в прошлом он был лишен права незаконно. А потому анализ "цепочки" – необходимая процедура. Задача – обнаружить "слабое звено". Для этого необходимо изучить все "записанные" акты передачи. Кроме того, в ряде случаев – завещания, судебные решения, законодательные акты. Сверх того рекомендуется проанализировать вероятность в прошлом событий, которые не могли быть зафиксированы в документах: тайные браки, неизвестные наследники, мошенничество в сделках купли-продажи и пр. Лишь по результатам такого рода полного исследования можно оценить "титул" собственности. Критерий "чистоты" титула: каждое звено в "цепочке", от первого до последнего, должно быть правильным и законным.

Участники рынка недвижимости освобождаются от этой работы при титульном страховании. Цена такого освобождения – стоимость "страхового полиса". Плата за страхование вносится единовременно, но срок действия полиса не ограничен. Стоимость страхования зависит от многих факторов: от объема "исследования", от "чистоты" титула, от того, является ли акт страхования повторным. В любом случае присутствует оплата "исследования" титула.

Случаев страхования прав на недвижимость в современной России – единицы. Случаев выплат по страховому полису – еще меньше. В основном страхуется ответственность риэлтора. Тем самым косвенно признается право риэлтора на совершение ошибки не в пользу клиента. Причины совершения такого рода "ошибок" несущественны. Главное, что гарантии "добросовестности" риэлтора могут иметь лишь одно измерение – денежное.

Для российских исследователей "чистоты титула" нет необходимости тщательно выискивать "слабое звено" в "цепочке владельцев". По существующему закону, все "права" на недвижимость создает государство, и если эти "права" в чем-то ущербны, то это означает только то, что именно "такими" они и были созданы. И если государство неспособно надежно гарантировать эти законные права, то частные гарантии в форме страхования титула – объективная необходимость. Но в любом случае это будет особый вид титульного страхования – страхование от рисков, связанных с "безответственностью" государства.

Различаются объекты страхования:

- 1) профессиональная ответственность – имущественные ин-

тересы самого риэлтора, связанные с обязанностью возместить клиенту убытки;

2) титул – имущественные интересы обладателя прав на недвижимость (собственника, ипотечного кредитора).

Поэтому по-разному расставлены акценты в описании страховых случаев:

1) при страховании ответственности юридическое значение имеет непрофессиональный характер действий риэлтора;

2) при титульном страховании достаточно объективной утраты потерпевшим (застрахованным) прав на недвижимость по причинам, даже не связанным с услугами риэлтора или юриста.

В типовых правилах обычно указывается, что страховщик обязуется возместить потерпевшему (клиенту) лишь тот вред, который находится «в прямой причинной связи с осуществлением риэлтерской деятельности».

Отсутствие законодательной основы риэлтерской деятельности и весьма «умеренные» требования к риэлтору означают для клиента не что иное, как преимущественно судебный порядок подтверждения страхового случая – непрофессиональных действий риэлтора и причиненного ими ущерба.

#### **6.4. Особенности применения гражданского, налогового и жилищного законодательства при осуществлении операций с недвижимостью**

Деятельностью по организации торговли недвижимым имуществом признается деятельность, заключающаяся в предоставлении риэлтором участникам сделок с недвижимым имуществом комплекса услуг, способствующих надлежащему заключению и (или) исполнению таких сделок, в том числе:

1) услуг по информационному обеспечению участников сделок (предоставление информации об объектах, ценах на них, иной информации);

2) консультационных услуг, услуг по оформлению документов;

3) услуг по надлежащему и безопасному проведению расчетов по сделкам, за исключением таких услуг, предоставление которых допускается только при наличии лицензии на право осуществления банковской деятельности.

Деятельность по созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи (передачи в воз-

мездное пользование) признается риэлтерской в той ее части, в которой она непосредственно относится к гражданскому обороту недвижимого имущества.

Осуществление риэлтором функций заказчика строительства (реконструкции) зданий, строений, сооружений, жилых или нежилых помещений не является риэлтерской деятельностью и осуществляется им в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Последующую деятельность риэлтора по продаже (передаче в возмездное пользование) вновь созданного (реконструированного) недвижимого имущества, находящегося в его собственности или в собственности третьего лица, также можно отнести к услугам риэлтерской деятельности.

Деятельность риэлтора по созданию с целью последующей продажи (передачи в возмездное пользование) нового объекта недвижимого имущества путем изменения правового режима ранее существовавшего объекта (объектов), в частности расселение нанимателей из квартир коммунального типа, перевод помещений в жилом и нежилом фондах, изменение правового режима использования мансардных и подвальных помещений и т.п., также можно отнести к услугам риэлтерской деятельности.

Деятельность по **доверительному управлению** недвижимым имуществом признается риэлтерской лишь в части осуществления доверительным управляющим – риэлтором определенных действий (деятельность по созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи, передачи в пользование; деятельность риэлтора в качестве брокера или дилера; деятельность риэлтора в качестве агента или поверенного).

В договоре, прежде всего, необходимо указать дату его заключения, наименование сторон (полностью, без сокращений), адрес сторон. Адрес указывается в зависимости от места регистрации: если это юридическое лицо, то место его регистрации; если это гражданин или индивидуальный предприниматель, то это, как правило, место его регистрации по месту жительства. Договор может содержать номера телефонов и факсов, адрес электронной почты. Почтовый индекс также следует указать в адресе.

Существенным условием договора является его предмет (конкретное описание услуг, которое должен оказать риэлтор). Договор, заключаемый риэлтором с потребителем, должен точно и полно определять конкретные виды услуг, обязанность оказа-

ния которых возлагается на риэлтора, а также пределы полномочий риэлтора в представлении интересов заказчика в отношении риэлтора с третьими лицами. В договор об оказании риэлтерских услуг может входить текст доверенности; доверенность может быть составлена и отдельно от договора оказания риэлтерских услуг. Сама доверенность, в отличие от договора, не порождает прав и обязанностей сторон. Оформление доверенности необходимо в том случае, когда определенный вид услуг, которые оказывает риэлтерская фирма, включает в себя действия по приватизации квартиры или иного оформления недвижимости (переоформление прав на земельный участок), регистрацию сделок. Действующее гражданское законодательство предусматривает несколько видов доверенностей. В ходе оказания риэлтерских услуг наиболее целесообразно оформить генеральную доверенность, поскольку она позволяет риэлтерской фирме на протяжении определенного времени осуществлять различные действия, необходимые для реализации цели оказываемой клиенту услуги.

Договор является недействительным, если сторонами в договор включены условия, в соответствии с которым риэлтор приобретает неопределенные полномочия по распоряжению и (или) использованию недвижимого имущества или денежных средств потребителя.

Обязательным условием договора, заключаемого риэлтором с потребителем его услуг, является указание на размер вознаграждения, уплачиваемого риэлтору за оказанные услуги в денежной форме или в форме иного встречного предоставления, а также порядок и сроки оплаты услуг (ст. 781 ГК РФ).

В случае участия в исполнении договора с потребителем двух или более риэлторов обязательные сведения и условия подлежат включению в договор в отношении каждого из участвующих в договоре риэлторов. В противном случае договор подлежит признанию недействительным в части, относящейся к взаимным правам и обязанностям потребителя и соответствующего риэлтора.

В договоре возможно предусмотреть переход риска случайной гибели имущества. Если этого не сделать, то в случае, когда переданная риэлтерской фирме квартира (для заключения договора социального найма) пострадает (пожар), все убытки будет нести клиент риэлтерской фирмы как собственник этой квартиры. А в договоре можно изменить это положение гражданского законодательства и возложить риск случайной гибели имущества клиента на риэлтерскую фирму. В связи с этим можно предусмотреть

в договоре обязанность риэлтора застраховать имущество клиента (за счет клиента).

В договоре можно предусмотреть условия о сроке действия договора. Это делается в том случае, когда клиенту необходимо установить определенный срок на исполнение договора.

Желательно предусмотреть в договоре и ответственность сторон. В зависимости от особенностей сделки стороны могут договориться о возмещении убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением договорных обязательств, или об уплате неустойки, выплате пени, штрафа.

### **Предоставление риэлтерских услуг. Сведения и условия, обязательные для включения в договор об оказании риэлтерских услуг**

К агентствам, осуществляющим риэлтерскую деятельность, в настоящее время нет требований относительно их регистрации, не нужно получать ни лицензию, ни сертификат, они могут действовать на рынке недвижимости в качестве юридических лиц или в качестве индивидуальных предпринимателей.

Как правило, в каждой риэлтерской фирме есть свои должностные инструкции агента по недвижимости. Можно выделить примерный перечень обязанностей агента по недвижимости:

1) осуществлять любые операции на рынке недвижимости в соответствии с законодательством с участием государственных органов, юридических и физических лиц с получением прибыли;

2) получать информацию о продаваемом или сдаваемом в аренду имуществе и о требованиях потенциальных покупателей или арендаторов;

3) изучать спрос и предложения на рынке недвижимости;

4) регистрировать поступающие предложения по продаже или передаче в аренду недвижимости, проводить ознакомительный осмотр. В отдельных случаях заключать эксклюзивные договоры между собственниками и агентством;

5) осуществлять поиск потенциальных покупателей и арендаторов, устанавливая с ними деловые контакты;

6) организовывать ознакомление покупателей или арендаторов с продаваемым или сдаваемым объектом недвижимости;

7) оформлять заявки покупателей, подбирать или предлагать варианты продаж или сдачи внаем;

8) согласовывать условия, оформлять операции с недвижимостью;

9) в ходе подготовки и совершения сделки представлять права и законные интересы всех сторон по договору;

10) обеспечивать своевременное получение платежных документов;

11) информировать клиентов о поступивших подходящих предложениях, консультировать по вопросам, касающимся характеристики рассматриваемых объектов недвижимости и степени соответствия их определенным требованиям;

12) организовывать подписание договоров о купле-продаже или передаче в аренду объектов недвижимости;

13) содействовать своевременному оформлению необходимых клиентам для заключения сделки документов, обеспечивать их сохранность;

14) представлять интересы клиентов при осуществлении взаимодействия с другими специалистами агентства и иных учреждений;

15) составлять установленную отчетность о выполняемой работе.

16) рекламировать свою деятельность;

17) получать от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и иных органов необходимую информацию об объектах недвижимости и правах на нее, а также о юридических и физических лицах – сторонах в сделке;

18) запрашивать и получать в разумно необходимый срок в государственных органах и иных организациях (в органах опеки и попечительства, в Росреестре, в жилищно-эксплуатационных организациях, в органах ФМС, в налоговых органах, в психоневрологических диспансерах и др.) информационные справки и документы, необходимые для осуществления операций с недвижимым имуществом, при наличии соответствующего договора с собственником (владельцем) или на основании надлежащей доверенности.

К риэлтерским услугам можно отнести:

1) деятельность риэлтора в качестве агента или поверенного;

2) деятельность риэлтора в качестве брокера;

3) деятельность риэлтора в качестве дилера;

4) деятельность риэлтора в качестве посредника при заключении сделок с недвижимым имуществом или правами на него между третьими лицами;

5) деятельность риэлтора по организации торговли недви-

жимостью;

б) деятельность риэлтора по созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи, передачи в пользование;

7) деятельность риэлтора по доверительному управлению недвижимостью;

8) деятельность риэлтора по предоставлению консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

Качество предоставленных потребителю риэлтерских услуг определяется выполнением риэлтором всех предусмотренных в заключенном им с потребителем договоре условий. В случае если предоставление потребителю услуги в соответствии с договором должно было быть осуществлено также путем заключения и исполнения риэлтором сделки с третьим лицом (лицами), качество услуги определяется также надлежащим выполнением риэлтором принятых им на себя обязательств перед указанным третьим лицом.

Качество предоставленной потребителю риэлтерской услуги, связанной с приобретением в собственность или в пользование потребителя, либо продажей, принадлежащего потребителю недвижимого имущества, определяется также с учетом выполнения риэлтором определенных потребителем условий о цене приобретения (продажи) имущества, размере платы за его использование, о качестве и эксплуатационных характеристиках имущества.

Риэлтор, оказывающий потребителю услугу, связанную с приобретением в собственность последнего недвижимого имущества, обязан обеспечить потребителю юридическую возможность его дальнейшего использования в его собственных интересах, в частности:

1) приобрести недвижимое имущество в собственность потребителя свободным от прав и иных законных притязаний на него со стороны третьих лиц;

2) приобрести недвижимое имущество того целевого назначения, которое было определено потребителем;

3) приобрести недвижимое имущество, в отношении которого отсутствуют предписания о его аварийном состоянии, недопустимости к использованию в связи с несоответствием санитарно-гигиеническим, противопожарным и экологическим нормативам, в случае, если это не предусмотрено договором;

4) передать потребителю правоустанавливающий документ на недвижимое имущество, а также любые иные относящиеся к оказанной услуге документы, требовать передачи которых потребитель вправе;

5) при исполнении договора с потребителем и в последующем не разглашать информацию о заключенной им в интересах потребителя сделке;

6) проводить самостоятельно экспертизу достоверности документов, относящихся к приобретаемому в собственность потребителя недвижимому имуществу.

Выполнение риэлтором этих обязанностей осуществляется вне зависимости от наличия указаний об этом в договоре, заключаемом им с потребителем.

Приобретение риэлтором в собственность потребителя спорного недвижимого имущества либо имущества, юридическая возможность использования которого потребителем впоследствии будет затруднена по иным обстоятельствам, допускается лишь при наличии прямого указания на это в договоре либо при наличии иного прямого письменного согласия потребителя.

Своевременность предоставления риэлтором потребителю услуги определяется в соответствии со сроком исполнения риэлтором принятых им на себя обязанностей по заключенному договору. В случае если в договоре отсутствует указание на такой срок, в том числе при невозможности точного его определения, своевременность предоставления риэлтором услуги потребителю определяется в соответствии с обычно предъявляемыми для этого требованиями, исходя из сложившейся в данной местности деловой практики.

### **Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору**

В исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг могут выступать два и более риэлтора. Такое участие возможно в нескольких организационных формах. Соответственно, его правовое регулирование в каждом конкретном случае будет различным.

В договоре по оказанию риэлтерских услуг может быть предусмотрено право риэлтора прибегать к помощи других риэлтерских фирм в процессе оказания услуг риэлтерской фирмой. Таким образом, на стороне исполнителя выступает не одна, а не-

сколько риэлтерских фирм.

Риэлтерская фирма вправе при наступлении определенных ситуаций обратиться в другую риэлтерскую фирму за помощью в оказании риэлтерских услуг, если данное условие будет предусмотрено в договоре. Также договором может быть прямо предусмотрена обязанность риэлтерской фирмы сотрудничать с другими риэлтерскими фирмами при оказании услуг клиенту.

При этом в договоре по оказанию риэлтерских услуг могут быть указаны конкретные организации (риэлтерские фирмы), в которые риэлтерская фирма может (либо должна) обратиться за помощью в оказании услуг клиенту.

Другая риэлтерская фирма выступает как вспомогательный, дополнительный исполнитель. Основные договорные отношения по оказанию риэлтерских услуг складываются между клиентом и "основной" риэлтерской фирмой. У клиента в подобных случаях, как правило, нет договоренности на оказание риэлтерских услуг с другим исполнителем по договору. Если договором на оказание риэлтерских услуг предусмотрена обязанность риэлтора обратиться в определенную риэлтерскую фирму за оказанием определенных услуг, то в этом случае обе риэлтерские фирмы будут действовать на "равных правах" при выполнении риэлтерских услуг. В договоре должны быть достаточно подробно определены полномочия каждого из исполнителей услуг. Урегулирование этого вопроса в договоре позволит в будущем избежать ситуации, когда по причине ненадлежащего исполнения договора имущественную ответственность понесут обе фирмы-исполнителя. Порядок определения размера ответственности также следует предусмотреть в договоре.

Даже если договором между риэлтором и клиентом не предусмотрена возможность оказания риэлтерских услуг двумя и более риэлтерскими фирмами, подобная ситуация возможна в случае, если при заключении договора соучастие в исполнении договора не запрещалось. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору, заключенному им с потребителем, полностью или в какой-либо их части допускается лишь при наличии предварительного письменного согласия на это потребителя. В соответствии со ст. 313 ГК РФ другая риэлтерская фирма может исполнить определенную часть или полностью все обязательства первоначального риэлтора. Разумеется, другая риэлтерская фирма должна добровольно согласиться на исполнение за должника всего по договору оказания риэлтерских услуг. На основе ст. 313 ГК РФ клиент будет обязан принять все исполненное по договору

"другой" риэлтерской фирмой.

В соответствии со ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины в форме умысла или неосторожности. Если лицо действовало при той степени осмотрительности и заботливости, какая от него требовалась по характеру обязательства и характеру делового оборота, оно считается невиновным и не будет нести гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее исполнение договора. Это возможно в том случае, когда, например, риэлтор своевременно подал документы на госрегистрацию сделки с недвижимым имуществом, но по техническим причинам сделка не была зарегистрирована. Если риэлтор виновен в неисполнении договора, то его вина, как правило, выражается в том, что он по неосмотрительности не сделал каких-либо действий для своевременного исполнения договора. В этом случае независимо от содержания договора клиент вправе потребовать в одностороннем порядке расторжения договора и передачи прав и обязанностей по договору другой риэлтерской фирме.

Часто речь идет о том, что первоначальная риэлтерская фирма уже исполнила какую-либо часть обязательств и передает другой фирме все исполненное ею по договору. Это оформляется обычным актом приема-передачи, который составляется в двух или трех экземплярах, в зависимости от пожеланий клиента. Если, помимо документов, передаются денежные средства, то лучше всего это сделать не актом приема-передачи, а составить отдельный документ в виде, например, расписки и нотариально удостоверить его (если сумма довольно большая). Это позволит избежать в будущем многих проблем, когда клиент решит взыскать не переданные ему денежные суммы. Передано может быть и иное имущество, например недвижимость.

Передача прав и обязанностей по договору оформляется договором, который заключается риэлтерской фирмой, фактически не исполнившей свои обязательства по договору, с новой риэлтерской фирмой. В переговорах по заключению договора может участвовать прежний клиент риэлтерской фирмы.

В договоре должны быть подробно указаны права, которые передаются другой риэлтерской фирме, и вознаграждение, которое она за это получит.

### **Договор купли-продажи**

Самой распространенной сделкой, оформлением которой

занимается риэлтор, является купля-продажа квартир.

Если в риэлтерское агентство обратился гражданин с целью продажи своего жилья, необходимо собрать информацию о субъекте и объекте права.

Состав информации о субъекте права различен для юридических и физических лиц. В качестве субъекта права выступают: владелец, арендатор, субарендатор и т.д. Информация об объекте недвижимости – совокупность документально оформленных технических, экономических и юридических характеристик объекта недвижимости.

Объект недвижимости включает в себя три неразрывно связанных понятия: субъект права (граждане, юридические лица, государственные органы), объект права (земельные участки, здания, квартиры и пр.) и вид права (собственность, хозяйственное ведение, аренда и т.д.).

Таким образом, собственник должен предоставить документ, устанавливающий право собственности на квартиру (договор купли-продажи, приватизации или регистрационное удостоверение, договор мены, свидетельство о праве на наследство, решение суда, договор дарения).

Для того чтобы правильно оформить свои права на недвижимость и получить их государственную защиту, гражданам и организациям надо знать ключевые положения законодательства, устанавливающие обязательность государственной регистрации. Эти положения таковы.

Регистрации подлежит отчуждение имущества, а право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации права (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

ГК РФ и Законом о государственной регистрации прав устанавливаются два вида регистрации: регистрация прав и регистрация сделок, причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с нею. Важным также является то, учет и регистрацию жилого фонда продолжают осуществлять организации БТИ, а земельных участков – земельные комитеты.

В отличие от нотариального удостоверения, которое может быть установлено соглашением сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ), обязательность государственной регистрации устанавливается только законом. Участники сделки не вправе установить или отменить обязательную государственную регистрацию в соответствии с условиями договора.

При совершении сделок с отчуждением недвижимости производятся два регистрационных действия: регистрация самой

сделки (подтверждается штампом на договоре) и регистрация права собственности приобретателя-покупателя, меняющегося, одаряемого, плательщика ренты (подтверждается Свидетельством о регистрации права).

На государственную регистрацию договора продажи в соответствии со ст. 16 и 17 Закона о государственной регистрации прав представляются:

1) заявления сторон договора или уполномоченных ими на то лиц при наличии у них нотариально удостоверенных доверенностей, если иное не установлено федеральным законом, о государственной регистрации договора продажи (п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации прав);

2) подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора продажи;

3) подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) правоустанавливающих документов, учредительных документов юрлица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;

4) подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации (п. 3 ст. 9, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 Закона о государственной регистрации прав);

5) подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение (п. 3 ст. 9, п. 2 ст. 16, п. 1 ст. 17, п. 5 ст. 18 Закона о государственной регистрации прав);

6) удостоверенные организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения;

7) подлинники договора продажи, совершенного в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора продажи, совершенного в нотариальной форме, и его копия для приобщения к делу правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 17, п. 5

ст. 18 Закона о государственной регистрации прав);

8) подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства.

Физическое лицо (в том числе представитель юридического лица) предъявляет документ, удостоверяющий личность (п. 4 ст. 16 Закона о государственной регистрации прав).

Заявление о государственной регистрации договора купли-продажи представляется в единственном подлинном экземпляре, который после государственной регистрации договора продажи помещается в дело правоустанавливающих документов.

В заявлении указываются:

- 1) данные о продавце (покупателе);
- 2) цель обращения заявителя (т.е. проведение государственной регистрации договора продажи);
- 3) наименование и реквизиты договора продажи;
- 4) данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);
- 5) подпись заявителя и дата подписания заявления.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий установлены гл. 25.3 «Государственная пошлина» Налогового Кодекса (НК) РФ.

В случаях, предусмотренных законодательством, на государственную регистрацию договора купли-продажи представляются и иные документы, в т. ч.:

1) оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной регистрации (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации прав, ст. 182, 185 ГК РФ);

2) разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если в отчуждаемом жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц (ст. 292 ГК РФ);

3) письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав, ст. 26 ГК РФ);

4) письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав, ст. 30, 33 ГК РФ);

5) письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о госрегистрации прав, ст. 604 ГК РФ);

6) нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав, ст. 35 Семейного кодекса РФ);

7) нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав, ст. 35 СК РФ);

8) иные документы, предусмотренные законодательством РФ и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о госрегистрации прав).

Для проведения государственной регистрации перехода права заявителями, наряду с вышеуказанными документами, дополнительно представляются:

1) заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю (ст. 16 Закона о госрегистрации прав);

2) подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 Закона о регистрации прав);

3) подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием (ст. 157 ГК РФ);

4) иные предусмотренные законодательством документы.

Государственная регистрация договора продажи и последующего перехода права при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанного договора и перехода права, проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, если иное не предусмотрено федеральным законом.

### **Договор о долевом участии в строительстве жилья**

Говоря о покупке квартиры на первичном рынке жилья, чаще всего подразумевается возможность купить жилье в еще только строящемся доме. Прежде всего, людей, впервые покупающих жилье, интересует площадь квартиры, этаж, планировка комнат и т.д., при этом упускаются из виду юридические нюансы последующего оформления выбранной квартиры. Риэлтор обязан учесть и проверить все обстоятельства. Для начала необходимо выяснить следующее:

- 1) степень готовности дома (срок сдачи, нынешний этап строительства);
- 2) количество комнат, площадь комнат, кухни, прихожей, санузла;
- 3) серия дома, этаж;
- 4) наличие отделки (голые бетонные стены, частичная, черновая или полная отделка); входит ли отделка в стоимость квартиры;
- 5) строительный адрес дома; наличие развитой инфраструктуры в районе;
- 6) цена за квадратный метр, общая цена квартиры; иные расходы;
- 7) по какому договору ( долевого участия, инвестирования, другому документу) предлагается квартира;
- 8) кто является заказчиком, подрядчиком и инвестором строительства;
- 9) порядок и сроки расчетов;
- 10) условия расторжения договора, условия и сроки возврата денег;
- 11) возможные льготы и скидки.

В последнее время долевое участие в строительстве как форма улучшения жилищных условий приобретает все большую популярность как среди населения, так и среди строящих организаций. Застройщики-организации, используя долевое участие, получают возможность привлечения денежных средств для финансирования строительства до сдачи дома в эксплуатацию.

Граждане также получают преимущества – они могут вложить свободные денежные средства в строительство на льготных условиях. Сделка не требует государственной регистрации, купля-продажа (уступка) доли оформляется путем подписания трехстороннего соглашения между продавцом, покупателем и застройщиком, а если долевой вклад внесен полностью – путем двустороннего соглашения продавца и покупателя, при этом упрощается процедура купли-продажи доли.

В настоящее время в России широко распространился такой способ финансирования строительства, как привлечение средств инвесторов. Привлечение средств инвесторов может осуществляться в нескольких формах:

- 1) долевое участие на основании договора инвестирования;
- 2) долевое участие в строительстве и т.п.;
- 3) договор простого товарищества (о совместной деятельности).

Покупатель не сразу становится собственником недвижимости. Изначально он является инвестором (соинвестором, дольщиком) строительства. В соответствии с действующим законодательством основными участниками инвестиционной деятельности при строительстве жилых домов являются генеральный инвестор, заказчик, подрядчик и соинвестор, другие лица.

Генеральный инвестор финансирует строительство дома. Фирма, выступающая генеральным инвестором, должна иметь лицензию на осуществление своей деятельности. Согласно российскому законодательству сделка, совершенная юридическим лицом, не имеющим соответствующей лицензии, может быть признана судом недействительной. А значит, защитить свои права вам будет гораздо сложнее.

Соинвесторы (дольщики, инвесторы) – физические или юридические лица, вкладывающие свои денежные средства в возведение дома.

Заказчики – уполномоченные инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Заказчики привлекают строительные компании и организуют процесс возведения объекта. Заказчиками могут выступать инвесторы. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором (контрактом) в соответствии с законодательством РФ. Заказчик, согласно договору с инвестором, производит приемку от исполнителей выполненных проект-

ных, строительных и монтажных работ по соответствующим актам приемки, на основании которых выставляет инвестору счета.

Застройщики – предприятия, специализирующиеся на выполнении функций, связанных с организацией строительства объектов, контролем за его ходом и ведением бухгалтерского учета производимых при этом затрат. При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной строительной организации выступает в роли заказчика.

Подрядчиками выступают физические и юридические лица, выполняющие работы по договорам подряда (контрактам), заключаемым с заказчиками согласно гражданского законодательства. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими соответствующих видов деятельности. Подрядчик непосредственно строит дом.

Отношения между застройщиком и дольщиком оформляются в виде одного или нескольких договоров (долевого участия, инвестирования или соинвестирования). При этом у инвестора может возникнуть право долевой собственности на созданный объект или право собственности на определенную договором часть объекта, т.е. на конкретную квартиру. По российскому законодательству, сделка между гражданином и юридическим лицом совершается в простой письменной форме. Если имело место устное соглашение, стороны лишены даже права в случае спора ссылаться на свидетельские показания, поэтому доказать факт передачи денег практически невозможно.

Договор, заключаемый между инвестором и застройщиком (заказчиком), носит характер посреднического договора, иногда с элементами договора простого товарищества. В договоре нужно предусмотреть все детали, важные для обеих сторон. Впоследствии это позволит свести к минимуму споры между сторонами, которые могут возникнуть по поводу договора.

Существенным условием договора является его предмет. Предмет договора – права и обязанности сторон, т.е. инвестор уполномочивает застройщика действовать в своих интересах по вопросам строительства, для чего передает деньги или имущество. Если предмет договора четко не определен, суд может признать такой договор незаключенным.

Поскольку объектом инвестиций является недвижимость, необходимо подробно описать характеристики этого объекта, по возможности дать их в приложении к договору, чтобы не перегружать основной текст. В случае если объектом договора выступает не отдельное здание (сооружение), а его часть, следует при-

вести в договоре характеристики этой части.

В договоре, составленном по типу договора простого товарищества, также необходимо указать порядок распределения прибыли от совместной деятельности, кому поручаются управленческие общими делами, составление отдельного баланса простого товарищества и ведение бухучета общего имущества.

Договор финансирования строительства (договор долевого участия в строительстве) по своей сути является инвестиционным договором. Такой договор заключается между инвестором и застройщиком (заказчиком) и фактически носит характер посреднического договора.

Желательно, чтобы по условиям договора в обязанность фирмы входило оформление квартиры в собственность дольщика. Процедура эта сложная и довольно затратная: поэтому лучше, если с самого начала все связанные с этим хлопоты возьмет на себя фирма-застройщик.

Что касается строительства с долевым участием, покупателю, не обладающему специальными юридическими знаниями, крайне рискованно заниматься всем самостоятельно, без поддержки профессионалов. Поэтому риэлтерское агентство сразу должно взять клиента под свою защиту, заключив при этом договор на оказание риэлтерских услуг.

Выполнение обязательств генерального инвестора по передаче квартиры подтверждается актом передачи квартиры. В передаточном акте идентифицируется объект (его часть): местонахождение, общая и жилая площадь, исполнение обязательств по договору (в том числе произведенный расчет), отсутствие взаимных претензий. Желательно также отразить тот факт, что и дольщик выполнил свои обязанности по оплате квартиры в полном объеме. При государственной регистрации права дольщика на квартиру в случае отсутствия в акте указаний о выполнении им обязательств по финансированию необходимо будет предоставить в регистрирующий орган дополнительные документы, которые свидетельствовали бы о выполнении обязательств в полном объеме.

В том случае если в договорах инвестирования не указывались номера квартир инвесторов, то после завершения строительства составляется акт распределения квартир, который подписывается всеми инвесторами или уполномоченными ими лицами. В интересах дольщика нужно проследить за тем, что при составлении акта распределения квартир его права не были ущемлены, в противном случае придется обращаться в суд.

Когда объект строительства принят государственной приемочной комиссией в эксплуатацию, акт ввода в эксплуатацию утвержден постановлением главы муниципального образования, на территории которого находится объект, заключение договора долевого участия в строительстве не допускается. Стороны могут заключить только договор купли-продажи объекта (его части).

В соответствии с российским законодательством объект незавершенного строительства юридически становится недвижимостью только после государственной регистрации. При этом процедура оформления (государственной регистрации) прав собственности на квартиры в домах-новостройках довольно трудоемкая и занимает много времени. Для государственной регистрации вновь возведенного объекта необходимо представить:

1) документ, подтверждающий право пользования земельным участком (решение соответствующих органов об отводе земельного участка под строительство, а также договор аренды, свидетельство о праве на наследство, государственный акт на земельный участок);

2) разрешение на строительство объекта;

3) постановление об утверждении акта ввода объекта в эксплуатацию;

4) договоры о совместной деятельности (в том числе подрядные договоры, договоры уступки прав требования заказчика), соглашения о распределении результатов совместной деятельности между участниками договора;

5) акты передачи объекта от подрядчика заказчику;

6) постановление Администрации о распределении жилых помещений;

7) документ о присвоении объекту постоянного адреса;

8) технический паспорт на объект в целом.

В заключение хотелось бы отметить, что во избежание неприятностей при некорректных формулировках предмета договора, а также при определении круга прав и обязанностей сторон желательно исключать еще до момента подписания договора. Для этого граждане и прибегают к помощи юристов. Ряд риэлтерских организаций специализируются на долевом участии в строительстве, но даже в их работе можно встретить недочеты, что связано, прежде всего, с недостаточным урегулированием данного вопроса.

### **Договор ренты**

Рента представляет собой вид регулярного дохода, не тре-

бующий от получателя осуществления трудовой, предпринимательской или иной деятельности, а основанный непосредственно на передаваемом в собственность плательщика имуществе. Договоры ренты – это двусторонние договоры, сторонами которых выступают плательщик и получатель ренты. Согласно ст. 583 ГК РФ рента – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество. Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и деньги. В соответствии со ст. 584 ГК РФ рентные договоры, согласно которым под выплату ренты передается недвижимость, подлежат государственной регистрации.

Различают постоянную и пожизненную ренту. Постоянную ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства согласно п. 2 ст. 589 ГК РФ.

Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, этот вид ренты не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются со смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст. 600 ГК РФ).

Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Иначе говоря, договор пожизненного содержания с иждивением – одна из разновидностей договоров ренты, его правовое регулирование осуществляется гл. 30 "Купля-продажа" и гл. 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением" ГК РФ. По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ), может быть передана и доля в праве общей собственности на нее (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены сохранением права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, или предоставлением плательщиком ренты другого жилья.

Отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено за плату (ст. 585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания), плательщик ренты должен уплатить получателю ренты определенную договором сумму. В этом случае передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не

предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается бесплатно, то передаточный акт не составляется.

Основные особенности договоров ренты, пожизненного содержания с иждивением – это обременение рентой недвижимого имущества (п. 1 ст. 586 ГК РФ) и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства (п. 1 ст. 587 ГК РФ). Поэтому при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением регистрируются:

- 1) сделка – договор ренты, пожизненного содержания с иждивением;
- 2) право собственности плательщика ренты;
- 3) обременение рентой;
- 4) залог в пользу получателя ренты.

Следует обратить внимание, что нормы о залоге в силу закона при ренте являются императивными и не могут быть отменены соглашением сторон, в отличие от залога в силу закона при купле-продаже в кредит.

В свидетельстве о государственной регистрации права собственности плательщика ренты в графе "Ограничения (обременения)" указывается: "Постоянная рента", "Пожизненная рента" или "Пожизненное содержание с иждивением", затем "Залог в силу закона".

Плательщик ренты как собственник вправе распоряжаться недвижимостью, переданной под выплату ренты. Но при совершении сделок необходимо соблюдение ряда условий:

- 1) наличие согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ);
- 2) указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по выплате ренты, предоставлению пожизненного содержания с иждивением и залогом в обеспечение этих обязательств (ст. 586, 587, 353 ГК РФ).

Заключение договора ренты выгодно с точки зрения налогообложения, размер необходимых налоговых отчислений государству при заключении договора меньше, чем при простой купле-продаже. Обманчивое впечатление простоты указанного договора провоцирует обывателей на его заключение без предварительной консультации с юристом. Но исполнение такого договора имеет ряд личностных обязательств покупателя, которые сторонами игнорируются. Задача риэлторов – ознакомить граждан, обратившихся к ним за помощью, со всеми тонкостями при заключении договоров купли-продажи жилого помещения с пожизнен-

ным содержанием и иждивением.

\*\*\*

С 2006 г. вступили в силу поправки к Налоговому кодексу, и эти изменения прояснили многое, что было неясно для риэлторов в налоговом учете.

Один из видов деятельности риэлторов – покупка недвижимости и дальнейшая ее продажа клиенту. Разница между покупной и продажной ценами и будет считаться фактическим доходом риэлтерской организации. В случае если изначально жилье приобретается для последующей продажи, организация приходит его стоимость на счет 41 "Товары" в соответствии с п. 2 ПБУ 5/01. При этом в стоимость квартиры также войдут расходы на уплату госпошлины за перерегистрацию прав собственности, поскольку к фактическим затратам на приобретение товаров относятся и иные затраты, уплачиваемые в связи с покупкой (п. 6 ПБУ 5/01). С 2006 г. госпошлина относится к федеральному сбору.

В учете у продавца отражается «реализованная», но не прошедшая государственной регистрации квартира, в этом случае риэлтор может использовать счет 45 «Товары отгруженные», на котором отражается стоимость переданной покупателю квартиры, право собственности на которую к нему не перешло.

В налоговом учете стоимость купленной квартиры риэлтор списывает на расходы, связанные с приобретением и реализацией товаров в момент реализации. Однако здесь сумма госпошлины, в отличие от бухгалтерского учета, не будет формировать стоимость продаваемого жилья. Платежи за регистрацию прав на недвижимость поименованы в ст. 264 НК РФ как прочие расходы. Поэтому уменьшать налогооблагаемую прибыль пошлина будет сразу же после уплаты, независимо от момента реализации квартиры.

При дальнейшей продаже квартиры риэлтором дохода в целях налогообложения прибыли не будет до тех пор, пока клиент не будет зарегистрирован как собственник. Согласно п. 3 ст. 271 НК РФ моментом признания доходов для организаций, использующих метод начисления, является дата реализации товаров, а ею в свою очередь признается переход права собственности от продавца к покупателю. Таким образом, для налогообложения прибыли доход от продажи квартиры возникает в момент государственной регистрации права собственности на квартиру за покупателем, т.е. одновременно с признанием выручки в бухгалтерском учете.

Что касается НДС, то с начала 2006 г. «реализация жилых

домов, жилых помещений, а также долей в них» и «передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир» подпадает под льготу (подп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 НК РФ), т.е. если риэлтор продает квартиру, находящуюся в его собственности, такая реализация не будет облагаться НДС.

Каждое предприятие использует в своей работе собственные разработки или классические схемы построения бизнеса. Любую схему уменьшения налоговых обязательств можно назвать законной, если предприятию, осуществляющему строительство, по результатам работы схемы не может быть предъявлено никаких обвинений. Для этого необходимо на основе законодательной базы убедить государственные органы в том, что представленная схема не создана специально для уменьшения налоговых обязательств, а является логичным ведением строительного бизнеса.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Борисова О. Быть или не быть... собственником? // Экономика и жизнь, 2006. – № 9. – С. 39.
2. Бурьян Дмитрий. Внимание: дети! // Южная столица, 2006, 20 апреля.
3. Верещагин В. Когда арендные платежи взыскать нельзя // Экономика и жизнь, 2009. – № 32. – С. 11.
4. Верещагин В. Стройка и негодующее население // Экономика и жизнь, 2009. – № 34.
5. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экон. спец. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2006.
6. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью. – М.: Дело, 2002.
7. Зубарева С. Право собственности и посягательства на него // Экономика и жизнь, 2010. – № 17. – С. 11.
8. Крассов О.И. Комментарии к Земельному кодексу РФ. – М.: 2004.
9. Макалкин И. Износ меняется после инвентаризации...// Экономика и жизнь, 2009. – № 32. – С. 15.
10. Мокроусов О. Регистрация права собственности при приватизации // Экономика и жизнь, 2010. – № 19. – С. 14.
11. Нови Станислав. Вопросы отселения: Соблюсти интересы сторон // Южная столица, 2006, 20 апреля.
12. Побегайлов О.А. Комплексная оценка стоимости недвижимости: Монография. – Ростов н/Д: Новая книга, 2004.
13. Побегайлов О.А. Проблемы ипотеки в РФ // Известия РГСУ. – 2005. – № 9.
14. Побегайлов О.А. Современное управление недвижимостью: аспекты теории и правовые проблемы. – Ростов н/Д: Новая книга, 2009.
15. Решение Коллегии администрации г. Ростова-на-Дону от 4 декабря 1997 г. № 29 «Об утверждении концепции создания системы управления недвижимостью в г. Ростове-на-Дону».
16. Справочник риэлтора / И.А. Дубровская, О.И. Соснаускене. – М.: Юстицинформ, 2006.

17. Тюрина А. Как приобрести и защитить собственность // Экономика и жизнь, 2010. – № 18. – С. 11.

18. Тюрина А. Несносная недвижимость, или как узаконить самострой // Экономика и жизнь, 2010. – № 19. – С. 7.

19. Побегайлов О.А. Правовые основы недвижимости и риэлтерской деятельности: учеб. пособие. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – 188 с.