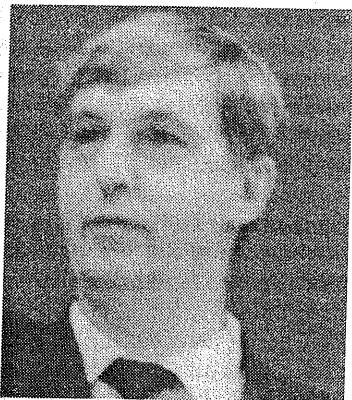


Сделки об отчуждении жилого дома или квартиры

В. РЕПИН,
кандидат юридических наук



Удостоверение договоров об отчуждении жилого дома (части дома) либо квартиры в многоквартирном доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков производится по месту нахождения жилого дома.

Нотариус при удостоверении таких договоров проверяет принадлежность этого имущества на праве личной собственности отчуждающему лицу, что может быть подтверждено, в частности, одним из следующих документов:

- нотариально удостоверенным договором о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке (договорами о праве застройки или предоставлении земельного участка для строительства жилого дома на праве личной собственности), а также договором о строительстве коллективом индивидуальных застройщиков многоквартирного жилого дома;

- нотариально удостоверенным (или засвидетельствованным коммунальным органом за 1931-1936 годы) договором купли-продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), дарения, мены;

- копией акта о приобретении жилого дома с публичных торгов, актом о демунципализации дома;

- свидетельством о праве на наследство;

- свидетельством о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;

- исполнительным листом или копией вступившего в законную силу решения суда, подтверждающих право собственности на дом;

- договором о разделе дома;

- копией решения товарищеского суда о разделе дома между супругами;
- регистрационным удостоверением.

На перечисленных документах, кроме регистрационного удостоверения, должна быть отметка о государственной регистрации.

В местности, где проведена инвентаризация, помимо правоустанавливающего документа на отчуждаемый дом (часть дома), квартиру нотариус истребует справку бюро технической инвентаризации (БТИ), оформленную в соответствии с инструкцией «О порядке заполнения справок, выдаваемых бюро технической инвентаризации собственникам индивидуальных жилых домов (частей домов) для представления в нотариальные конторы при оформлении сделок».

Если при ознакомлении с представленными документами нотариус устанавливает, что собственником произведены к дому пристройка (надстройка), переоборудование, капитальный ремонт с переустройством или перепланировкой помещений, он требует решение соответствующего органа исполнительной власти об этих изменениях (в пределах установленных законом норм). При его отсутствии размер жилого дома в договоре об отчуждении указывается по правоустанавливающему документу.

Если размер жилой площади дома изменился за счет внутренней перепланировки, переоборудования без увеличения его общего размера и эти изменения не отражены в справке БТИ, в договоре об отчуждении размеры жилого дома указываются по справке БТИ.

Гражданину на праве собственности может принадлежать не один дом, а несколько, так же как и несколько квартир, поскольку состав, количество и стоимость имущества, приобретенного гражданином, в соответствии с законодательством не ограничивается. Он вправе распорядиться этим имуществом по собственному усмотрению: совершать в отношении него любые действия, не противоречащие законодательству, в том числе передать правомочия по его владению, пользованию и распоряжению другим лицам, использовать в качестве предмета залога, передавать в управление, продавать и распоряжаться иным способом.

При удостоверении договора купли-продажи жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания продавца нотариус должен разъяснить покупателю его обязанность предоставлять продавцу до конца жизни материальное обеспечение в натуре — в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи. Кроме того, при случайной гибели дома покупатель несет обязанности, принятые им на себя по этому договору, а главное, он не может отчуждать дом при жизни продавца. Об этом нотариус делает отметку в тексте указанного договора.

При удостоверении договоров об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры нотариусы проверяют отсутствие запрещения отчуждения или ареста.

Независимо от указания в справке БТИ об отсутствии запрещения и ареста нотариус обязан проверить эти данные по документам нотариальной конторы, о чем делается отметка на экземпляре договора, оставляемого в нотариальной конторе.

При наличии запрещения отчуждения договор об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры может быть удостоверен лишь при согласии кредитора и приобретателя на перевод долга на приобретателя, а при наличии ареста — лишь после его снятия.

Договор об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры, приобретенных после регистрации брака и являющихся общей совместной собственностью супругов, может быть удостоверен лишь при наличии соответствующего письменного согласия другого супруга.

Подлинность его подписи на этом заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом. Однако такого свидетельства не требуется, если супруг лично вручит нотариусу заявление о согласии на отчуждение жилого дома (части дома), квартиры. В этом случае устанавливается личность супруга и проверяется подлинность его подписи, о чем делается отметка на заявлении и указывается наименование и реквизиты документа, удостоверяющего фамилию, инициалы супруга.

Если в заявлении другого супруга о согласии на отчуждение дома (части дома), квартиры, являющихся совмест-

ной собственностью супругов, указано, кому персонально (фамилия, имя, отчество гражданина, название организации) он согласен продать или подарить это совместно приобретенное имущество, либо указана цена и другие условия продажи, нотариус при удостоверении договора отчуждения обязан проверить, соблюдены ли эти условия.

Рассматриваемый договор может быть удостоверен без согласия другого супруга, если из правоустанавливающего документа (свидетельства о браке или иных документов) видно, что дом (часть дома), квартира являются не общей, а личной собственностью одного супруга (приобретены до его вступления в брак, получены по наследству или по договору дарения, либо ранее произведен раздел дома (части дома), квартиры приобретены до их вступления в брак, либо получены по наследству или по договору дарения, либо ранее произведен раздел дома (части дома), квартиры, приобретенных во время брака).

Договор об отчуждении дома (части дома), квартиры, являющихся общей совместной собственностью супругов, может быть удостоверен без согласия другого супруга также в случае, когда он не проживает по месту нахождения дома, и место жительства его неизвестно. В подтверждение этого должна быть представлена копия вступившего в законную силу решения суда о признании супруга безвестно отсутствующим.

Если супруг лица, отчуждающего дом (часть дома), квартиру, уклоняется от дачи письменного согласия на такое отчуждение, то супруг, на имя которого зарегистрировано это имущество, заявление с предложением явиться в нотариальную контору для определения доли в отчуждаемом имуществе может передать своему супругу через нотариуса. Если к назначенному сроку супруг не явится и не пришлет в течение месяца со дня получения заявления своих возражений, нотариус может удостоверить договор об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры от имени супруга, за которым по правоустанавливающему документу значится это имущество.

Если гражданин, отчуждающий жилой дом (часть дома), квартиру, представит письменное заявление об отсутствии у него супруга, нотариус сообщает об этом другому участнику сделки. В подтверждение того, что это обстоятельство ему известно, последний подписывается на этом заявлении. Такое заявление может подать и представи-

тель лица, отчуждающего жилой дом (часть дома), квартиру.

В тех случаях, когда один из участников общей долевой собственности на жилой дом продает принадлежащую ему долю дома постороннему лицу, нотариус должен удостовериться в том, что продавец в письменной форме извещил остальных участников общей долевой собственности о своем намерении и условиях продажи этой доли дома.

Доказательством подобного извещения может служить свидетельство нотариальной конторы о передаче ею заявления продавца участникам общей долевой собственности или заявление последних об отказе от преимущественного права покупки продаваемой доли дома (с указанием цены и других условий, на которых продается эта доля). Подлинность подписи на заявлении участников общей долевой собственности должна быть засвидетельствована нотариусом.

Однако такого свидетельствования не требуется, если участники общей долевой собственности лично явятся к нотариусу и подадут заявление об отказе от преимущественного права покупки. В этом случае им устанавливается их личность и проверяется подлинность подписи, о чем делается отметка на заявлении, указывается наименование документа, удостоверяющего личность, и его реквизиты.

Если указанное заявление передано участнику общей долевой собственности нотариусом, удостоверяющим договор, то свидетельство о его передаче не выдается. Однако это заявление с подписью нотариуса о его вручении, а также ответ участника общей долевой собственности приобщаются к экземпляру договора купли-продажи доли дома, оставляемому в нотариальной конторе.

Если доля дома продается одному из участников общей долевой собственности, извещать других участников не требуется.

При удостоверении договоров дарения, мены, купли-продажи доли дома с условием пожизненного содержания продавца, а также в случае продажи части дома с публичных торгов эти правила не применяются.

Если участники общей долевой собственности отказались от права преимущественной покупки или не осуществили его в течение месяца со дня извещения их о намерении и условиях продажи, нотариус удостоверяет договор купли-продажи доли дома постороннему лицу.

Этот договор может быть удостоверен также в случае, если другие участники общей долевой собственности не проживают в месте нахождения дома и адрес их неизвестен. В подтверждение этого должен быть представлен соответствующий документ справочного бюро (адресного стола или органа местной администрации).

При удостоверении сделки об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры, принадлежащих несовершеннолетним, а также лицам, признанным судом недееспособными или ограниченно дееспособными, нотариус проверяет, внесли ли родители, опекуны или попечители в сберегательный банк на имя несовершеннолетнего или других недееспособных лиц суммы за проданный дом (часть дома), квартиру, т. е. выполнили ли они требование органов опеки и попечительства. В тексте договора нотариус отмечает, выполнено ли это требование.

В тексте договора об отчуждении доли жилого дома указываются арифметические доли, а не конкретные части дома. Кроме того, в нем может быть указан порядок пользования конкретными частями дома, а также земельным участком.

В договоре об отчуждении одним из участников общей долевой собственности принадлежащей ему доли жилого дома порядок пользования конкретными частями дома может быть указан лишь при наличии соответствующего соглашения между всеми участниками, либо с их письменного согласия, либо при наличии судебного решения о порядке пользования конкретными частями этого дома.

Соглашение участников общей долевой собственности о порядке пользования их общим жилым домом с указанием конкретных его частей (квартиры, комнат, этажей и т. д.), а также земельным участком может быть оформлено самостоятельным документом, для удостоверения которого истребуется справка органа местной администрации, а также правоустанавливающий документ на дом.

При удостоверении договора об отчуждении доли в общей собственности на жилой дом нотариус разъясняет приобретающему ее лицу, что состоявшееся ранее между участниками общей долевой собственности на этот дом соглашение о порядке пользования его обособленными помещениями в соответствии с долями участников нотариально удостоверено и зарегистрирова-

но в БТИ, то оно обязательно и для лица, приобретающего долю в общей собственности на этот дом.

Соглашение об установлении или изменении размера долей, если в правоустанавливающем документе на дом их размер не указан или указан неправильно, оформляется как путем надписи на правоустанавливающем документе, так и путем составления самостоятельного документа.

Если изменение размера долей осуществляется в связи с дополнительным строительством (престройка, надстройка и т. д.), произведенным одним из участников общей долевой собственности, или со сносом части жилого дома, нотариус истребует решение органа местной администрации на дополнительное строительство или на снос части дома, справку БТИ и для обозрения правоустанавливающий документ.

В случае смерти участников общей долевой собственности соглашение об изменении размера долей может быть удостоверено с участием их наследников, принявших наследство.

При удостоверении соглашения об установлении размера долей каждого из участников общей долевой собственности на жилой дом, а равно об изменении их размера, в удостоверительной надписи указывается, что это соглашение подлежит регистрации соответствующим органом местной администрации.

Соглашение об установлении или изменении размера долей, оформленное путем составления самостоятельного документа, приобщается к правоустанавливающему документу.

При нотариальном удостоверении договоров об отчуждении жилых домов (частей домов), квартир, расположенных в сельских населенных пунктах, по желанию сторон соблюдаются общие правила удостоверения сделок.

Кроме того, при удостоверении указанных договоров истребуются:

— письменное согласие всех совершеннолетних членов колхозного двора (хозяйства граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве) на отчуждение жилого дома (части дома), а при наличии в составе двора (хозяйства) несовершеннолетних и других недееспособных членов — также письменное согласие органа опеки и попечительства;

— решение общего собрания членов колхоза (собрание уполномоченных колхоза) либо решение администрации

совхоза или другого государственного сельскохозяйственного предприятия, учреждения, организации о сохранении за приобретателем жилого дома (части дома), квартиры полностью или частично приусадебного участка с указанием его размеров; в случае отчуждения жилого дома (части дома), квартиры, расположенных на земле, закрепленной за колхозом, совхозом или другим государственным сельскохозяйственным предприятием, учреждением, организацией. Если приусадебные земельные участки предоставляются рабочим, служащим, пенсионерам и инвалидам, проживающим в сельской местности, решение общего собрания членов колхоза (собрания уполномоченных) либо администрации совхоза или другого государственного сельскохозяйственного предприятия, учреждения, организации должны быть утверждены органом местной администрации;

— решение органа местной администрации о предоставлении земельного участка приобретателю жилого дома (части дома) в случае отчуждения жилого дома (части дома), расположенного на земле, не входящей в состав землепользования колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, учреждений, организаций.

При удостоверении договоров об отчуждении жилых домов (частей домов), квартир, расположенных в пределах городской черты на земле, закрепленной за колхозом, совхозом или другим сельскохозяйственным предприятием, учреждением, организацией, также истребуется решение общего собрания членов колхоза (собрание уполномоченных колхоза) либо решение администрации совхоза или другого государственного предприятия, учреждения, организации о сохранении полностью или частично приусадебного участка за приобретателем жилого дома с указанием его размера.

Подтверждением принадлежности жилого дома (части дома), квартиры отчуждающему лицу, а также запрещения отчуждения дома или ареста могут служить соответствующие справки органа местной администрации. Эти данные могут быть указаны и в одной общей справке.

В подтверждение оценки дома, произведенной для целей государственного обязательного страхования, истребуется справка соответствующего органа.

Если у собственника имеется правоустанавливающий документ на жилой дом (часть дома), этот документ представляется в нотариальную контору.

Договор об отчуждении дома, не законченного строительством, может быть удостоверен при наличии разрешения местной администрации на отчуждение.

При удостоверении указанного договора истребуются те же документы, что и при отчуждении жилых домов, законченных строительством, кроме справки органа государственной регистрации. Сведения о стоимости дома, не законченного строительством, и об отсутствии запрещений отчуждения или ареста истребуются от органа коммунального хозяйства исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов.

При удостоверении договора об отчуждении жилого дома на снос по желанию сторон необходимы те же документы, что и для оформления договора об отчуждении дома с оставлением на месте.

Договоры купли-продажи жилых домов (частей домов), квартир с условием пожизненного содержания продавца удостоверяются с соблюдением общих правил удостоверения договоров об этом.

При удостоверении указанных договоров должно быть проверено, является ли продавец дома (части дома), квартиры нетрудоспособным (по возрасту или состоянию здоровья), о чем указывается в тексте договора.

Продавцом дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания не может быть лицо, хотя и нетрудоспособное, но являющееся несовершеннолетним.

При удостоверении соглашения о расторжении договора об отчуждении жилого дома (части дома), квартиры и регистрации его органом местной администрации, осуществляющим государственную регистрацию строения, истребуются справка БТИ и экземпляр расторгаемого договора. Одновременно по документам нотариальной конторы проверяется, нет ли запрещений отчуждения или ареста, о чем делается отметка на экземпляре соглашения, оставляемом в нотариальной конторе.

Если дом (часть дома), квартира являются совместной собственностью супругов, нотариус требует от другого супруга заявление на согласие на расторжение договора.

Подлинность подписи супруга на заявлении о согласии на расторжение договора должна быть засвидетельствована нотариусом.