

Тема 7. Оформление прав на жилье и сделок с ним.

Работу выполнили: Лузин Владимир;

Жернакова Елена ;

Исаева Елена;

Калошина Анастасия.

1. Особенность письменной сделки с жилым помещением.

Сделки с жильем - это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений.

Наиболее распространенным видом сделок с жилыми помещениями является договор.

Договор - это двусторонняя сделка, то есть соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений.

В соответствии с пунктом 2 ст. 434 Гражданского кодекса Российской Федерации договор купли-продажи жилых помещения составляется в письменной форме путем составления документа и подписания сторонами, также подлежат обязательной государственной регистрации.

Несоблюдение обязательной письменной формы, а также требований о государственной регистрации сделки, означает, что она считается незаключенной или недействительной (ничтожной).

Несоблюдение обязательной письменной формы, а также требований о государственной регистрации сделки, означает, что она считается незаключенной или недействительной (ничтожной).

Особенности договора купли-продажи жилого помещения во многом зависят от специфики предмета договора. Таким образом, при определении жилого помещения как предмета договора выделяются три критерия: удовлетворение помещения ряду требований (санитарные и технические), то есть его пригодность для проживания (ч.2, п.1, ст.673 ГК РФ); изолированность помещения (ч.2, п.1, ст.673 ГК РФ); целевое назначение.

Основными составляющими договора купли-продажи жилого помещения, без которых невозможно определить недвижимость, являются следующие данные: во-первых, предмет договора, он описывает данные об объекте, которые позволят определить какое имущество передается покупателю по договору, а также местонахождение имущества; во-вторых, цена, определяемая сторонами договора по взаимному соглашению или по результатам независимой оценки; в-третьих, это список лиц, обладающих правом, в который входят: супруги, дети, родители, другие родственники (бабушки и дедушки, братья и сестры и другие), родственники-инвалиды, а также лица, представленные в качестве членов семьи самим владельцем.

2. Особенность нотариального оформления сделки с жилыми помещениями.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о нотариате.

При нотариальном удостоверении сделки, *нотариус* выясняет дееспособность обратившихся к нему за удостоверением сделки лиц, разъясняет сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки, проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона (ст. 43, 54, 55, 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, далее — законодательства Российской Федерации о нотариате, далее — Основы).



Обязательное удостоверение по закону



Договор ренты; договор залога доли или части доли в уставном капитале общества; договор эскроу; наследственный договор.



Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (за рядом установленных законом исключений).

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки.

Сделки, направленные на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества.

Сделки, направленные на отчуждение доли в складочном капитале хозяйственного партнерства.



Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы; доверенность, выдаваемая в порядке передоверия и др.



По соглашению сторон



Любые сделки, даже если по закону для сделок данного вида нотариальная форма не требуется.



Нотариальное удостоверение сделки



Сделки по отчуждению недвижимого имущества



Отчуждение доли/части доли
в уставном капитале общества.



Отчуждение имущества
несовершеннолетнего/
ограниченно дееспособного
гражданина.



Отчуждение доли в складочном
капитале хозяйственного
партнерства.



Отчуждение/ипотека долей
в праве общей собственности.

Кроме:

Отчуждение/ипотека всеми участниками долевой
собственности своих долей по одной сделке.

Отчуждение земельных долей.

Сделки с имуществом, составляющим паевой
инвестиционный фонд.

Договоры об ипотеке долей в праве общей
собственности на недвижимое имущество, заключаемых
с кредитными организациями.

Отчуждение/приобретение долей в праве общей
собственности на основании Закона РФ от 15.05.1993
№ 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

3. Удостоверительная и исполнительная надпись нотариуса в сделках с жилыми помещениями: понятие и порядок совершения.

Удостоверительная надпись представляет собой не что иное, как доказательство того, что все изложенное в документе соответствует воле сторон и законодательству. Прежде, чем удостоверить сделку, нотариус:

- изучает ее содержание, уточняет, действительно ли стороны желают наступления именно тех последствий, которые предусмотрены в договоре, нет ли насилия с какой-либо стороны в отношении сделки;
- проверяет дееспособность и правоспособность участников сделки.

Удостоверительные надписи;

- при удостоверении сделок,
- при свидетельствовании верности копий документов и выписок из них,
- при свидетельствовании подлинности подписи на документах,
- при свидетельствовании верности перевода документов с одного языка на другой,
- при удостоверении времени предъявления документов на соответствующих документах.

Соответствующие свидетельства выдаются в подтверждение:

- права наследования,
- права собственности,
- удостоверения фактов нахождения гражданина в живых и в определенном месте, тождественности гражданина с лицом, изображенным на фотографии,
- принятия на хранение документов.

Нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из них, т.е. подтверждает, что данные документы не противоречат законодательным актам Российской Федерации и имеют юридическое значение. Противоречащим закону признается документ, если его содержание противозаконно.

Нотариус свидетельствует выписки из документов, если в самом документе содержится решение нескольких отдельных не связанных между собой вопросов.

Нотариус свидетельствует подлинность подписи на документах, не удостоверяя фактов, изложенных в документе, а лишь подтверждая, что подпись сделана определенным лицом.

При свидетельствовании верности перевода документа с одного языка на другой или сам нотариус должен в совершенстве владеть языком, или перевод делает переводчик, подлинность подписи которого удостоверяет нотариус.

Если вы являетесь частным лицом и хотите одолжить другому лицу деньги на определенный срок или сдать в аренду, вы можете удостоверить эту сделку в нотариальной конторе. Если должник или арендатор поведет себя недобросовестно и будет уклоняться от выполнения условий договора, вы можете прийти к нотариусу с договором для совершения на нем исполнительной надписи. Это дает вам право не начинать разбирательство в суде, а сразу обратиться в службу судебных приставов.

Исполнительная надпись нотариуса -

это инструмент по внесудебному урегулированию долговых споров.

Механизм исполнительной надписи следующий: изначально в договоре займа, аренды жилья или любом другом договоре, предусматривающим передачу денежных средств или имущества, нужно предусмотреть возможность урегулирования долговых отношений во внесудебном порядке или нотариально удостоверить такой договор. И если описанные выше условия выполнены, а с момента, когда долг должен был быть погашен, прошло не более двух лет, то в случае, если должник отказывается возвращать деньги, вам достаточно получить у нотариуса исполнительную надпись и, минуя суд, с ней обратиться в службу судебных приставов для взыскания задолженности.

Исполнительная надпись ускоряет процедуру возврата долга, но кредитор должен соблюсти ряд условий. За 14 дней до обращения к нотариусу кредитор должен уведомить должника о намерении воспользоваться правом совершения исполнительной надписи нотариуса. За этот период должник может полностью погасить задолженность либо обратиться в суд, если у него есть основания предполагать о неправильном начислении долга. Перед совершением исполнительной надписи нотариус должен проверить факт информирования должника.

Если кредитный договор был заключен до получения права взыскивать долг на основании исполнительной надписи, банки могут подготовить дополнительные соглашения, с которыми должник обязан ознакомиться и поставить свою подпись. Обращаться к нотариусу банк имеет право при наличии просрочки по кредиту более 2 месяцев.

- Если у кредитора есть основания для взыскания через нотариат, он должен действовать следующим образом:
- готовятся документы, указанные в законе о нотариате — в этот перечень входит заявление, договор, расчет долга;
- по адресу должника направляется уведомление о предстоящем обращении к нотариусу — письмо нужно направить не позже 14 дней до обращения в нотариат;
- документы по долгу и доказательства отправки уведомления передаются нотариусу — это можно сделать лично или через интернет-сервисы;
- нотариус проверяет все условия для взыскания и совершения надписи — если должник представит свои возражения, то нотариус обязан проверить и учесть их при совершении действия;
- если все основания для взыскания подтверждены, нотариус делает надпись на копии договора — одновременно проставляется отметка о нотариальном действии на оригинале договора;
- запись о совершенной надписи вносится в федеральный реестр нотариальных действий — реестровый номер обязательно указывается в содержании надписи;
- в течение трех дней нотариус обязан направить должнику извещение — форму и содержание извещения нотариус определяет самостоятельно.

4. Государственная регистрация сделок с жилыми помещениями: понятие, объекты, порядок.

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ¹ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Следует отметить, что в соответствии с Законом о государственной регистрации именно государственная регистрация является единственным законодательным подтверждением зарегистрированного права.

Регистрация осуществляется согласно ст. 131 ГК РФ о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, включая возникновение, переход, ограничение и прекращение, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав производится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о регистрации системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП).

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция РФ, ГК РФ, Закон о государственной регистрации, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты России.

Требование о государственной регистрации сделок с жилыми помещениями не является абсолютным для любых видов сделок с жилыми помещениями, под регистрацию не подпадают права, возникающие из договора коммерческого, социального найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

В отношении наиболее распространенных договоров — купли-продажи и мены недвижимости действует правило, закрепленное в ст. 551 ГК РФ, в соответствии с которой предусматривается регистрация только перехода права собственности, регистрировать договор не нужно, он является действительным с момента его подписания. Однако до недавнего времени обязанность регистрации договоров купли-продажи и мены жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК РФ) распространялась как на договор, так и на переход права собственности, но не подлежит применению к договорам, заключенным после 01.03.2013 (Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»), В отношении договора дарения недвижимого имущества и договора ренты, предусматривающего отчуждение жилья, требование о государственной регистрации договора утратило силу. Регистрации подлежит только переход права собственности. Такие правила были установлены и применительно к договору аренды недвижимости (ст. 609 ГК РФ), договора аренды здания, сооружения (ст. 651 ГК РФ), договора аренды недвижимости и для договора аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

Однако для отдельных сделок предусматривается отдельная регистрация как сделки, так и перехода права собственности. К договорам, при заключении которых необходима их регистрация, относится договор участия в долевом строительстве жилья (п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и договор ипотеки (п. 2 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Непосредственно порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержится в главе III Закона о государственной регистрации. Указанный раздел включает информацию о содержании единого государственного реестра прав, его конкретных разделов, порядок внесения соответствующих записей.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен в ст. 13 названного закона.

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, их регистрация.
- правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления, предусмотренных законодательством РФ.
- внесение записей в ЕГРП на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Закон о государственной регистрации предусматривает сроки проведения такой процедуры — в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на жилое помещение удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения в документе специальной регистрационной надписи о содержании сделки и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Форма свидетельства о государственной регистрации прав и форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в них сведений и требования к их заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Основанием для проведения государственной регистрации жилого помещения в соответствии со ст. 16 Закона о государственной регистрации является заявление правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав на жилое помещение, определены в ст. 18 Закона о государственной регистрации. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено законодательством РФ, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Глава IV Закона о государственной регистрации посвящена вопросам государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В статье 23 указанного закона определена специфика государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах. Эта специфика проявляется в том, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 23.1 Закона о государственной регистрации определяет особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным жилой дом.

Государственная регистрация ипотеки установлена ст. 29 Закона о государственной регистрации и производится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки. К указанному заявлению прилагается договор об ипотеке или договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, вместе с указанными в таком договоре документами.

Процедура государственной регистрации осуществляется не безвозмездно.

В главе 25.3 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ) установлена государственная пошлина за совершение такого действия. В соответствии со ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина уплачивается:

- за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества: для физических лиц — 2000 руб.; для организаций — 22 000 руб.;
- внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним: для физических лиц — 350 руб.; для организаций — 1000 руб.;
- государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество: для физических лиц — 1000 руб.; для организаций — 4000 руб.;
- внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с соглашением об изменении или о расторжении договора об ипотеке: для физических лиц — 200 руб.; для организаций — 600 руб.

Государственная регистрация обременений (ограничений) жилого помещения как объекта недвижимого имущества Согласно нормам Закона о государственной регистрации, помимо государственной регистрации прав на недвижимость и отдельных, предусмотренных законодательством сделок, также государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

Налогообложение в жилищной сфере.

Налоги — это обязательные индивидуальные и безвозмездные платежи физических и юридических лиц, установленные органами государственной власти, для зачисления в государственный бюджет в определенном размере в установленные сроки.

Применительно к жилищной сфере действуют следующие налоги.

На федеральном уровне: налог на прибыль предприятий и организаций; подоходный налог с физических лиц; налог с имущества, переходящего в порядке наследования, дарения. На уровне республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга: налог на имущество предприятий.

Местные налоги: на имущество физических лиц; на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы.

Налогоплательщиками являются лица, обладающие правом собственности на имущество, признанное объектом налогообложения в соответствии со ст. 401 НК РФ ст. 400 НК РФ.

Объектами налогообложения являются (ст. 401 НК РФ):

- жилой дом;
- жилое помещение (квартира, комната);
- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- иные здание, строение, сооружение, помещение.

Дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база в отношении налогообложения объектов определяется их кадастровой стоимостью (п. 1 и 3 ст. 401, ст. 403 НК РФ) с учетом особенностей, предусмотренных ст. 403 НК РФ, или его инвентаризационной стоимостью (п. 2 ст. 402, ст. 404 НК РФ), исчисленной с учетом коэффициента-дефлятора (и. 4 ст. 406 НК РФ). Налоговым периодом является календарный год.

Налоговая ставка, исчисляемая из кадастровой стоимости объекта налогообложения, устанавливается в размерах:

а) 0,1% в отношении:

- жилых домов, жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м;

б) 2% в отношении:

- объектов, перечисленных в ст. 378.2 НК РФ;
- объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб.;

в) 0,5% в отношении прочих объектов налогообложения.

Налоговые льготы имеют (ст. 407 НУ РФ):

Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

— инвалиды I и II групп;

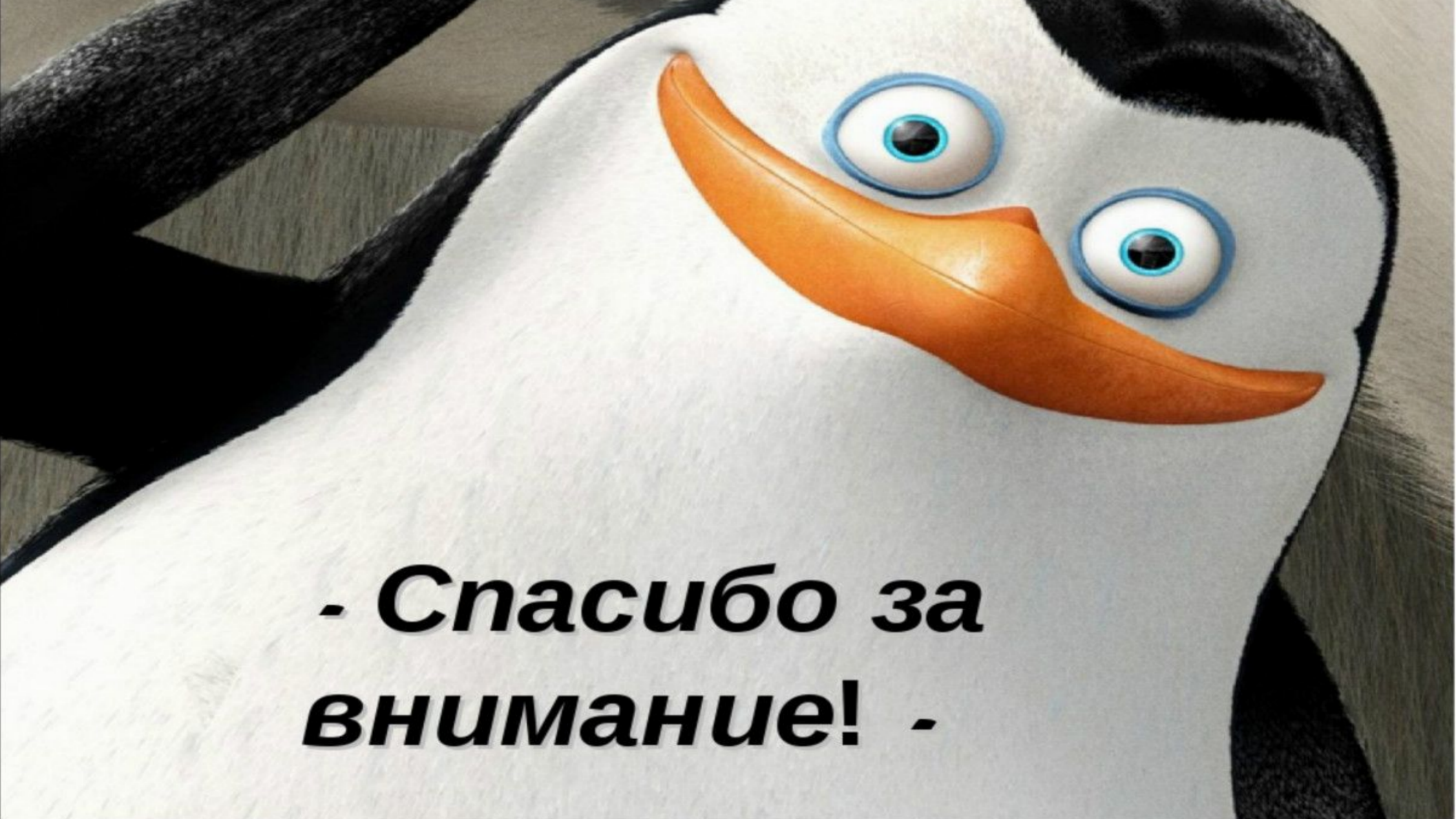
— инвалиды с детства;

— военнослужащие, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста;

— члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;

— пенсионеры и лица, достигшие возраста 60 и 55 лет, которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание и др. (всего лица 15 категорий).

Льготники освобождены от уплаты налога.



**- Спасибо за
внимание! -**