

Георгий МАЛУМОВ
Григорий МАЛУМОВ

ЖИЛЬЕ И ВАШИ ПРАВА

Консультации
по жилищным вопросам

Москва
ЮСТИЦИНФОРМ
2008

УДК 349.444
ББК 67.404.2
М19

Малумов, Г. Ю.
М19 Жилье и ваши права : консультации по жилищным вопросам / Георгий Малумов, Григорий Малумов — М. : Юстицинформ, 2008. — 160 с. — (Серия «Ваши права»).

ISBN 978-5-7205-0907-1.

Книга подготовлена на основании обобщенного практического опыта адвокатов и юристов Адвокатского бюро «Малумовы и партнеры» г. Москвы и анализа наиболее распространенных вопросов в сфере защиты прав законных интересов собственников недвижимого имущества. Рассмотрены и четко структурированы проблемы, которые возникают у граждан при приобретении, отчуждении и пользовании жилищным фондом. Проведена работа по систематизации действующего гражданского, жилищного и семейного законодательства, что позволило ответить на многие проблемные вопросы, встречающиеся на рынке жилой недвижимости, и изложить их в доступном виде для восприятия рядовым российским гражданином.

Издание предназначено для широкого круга граждан — собственников и нанимателей квартир, а также руководителей агентств недвижимости, риэлторов и граждан, пользующихся услугами этих организаций.

УДК 349.444
ББК 67.404.2

ISBN 978-5-7205-0907-1

© ЗАО «Юридический Дом
«Юстицинформ», 2008

ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ

Права продавца и покупателя

Распоряжаться квартирой — продавать, дарить, закладывать или сдавать в аренду — имеют право только собственники. До сих пор многие считают, что если они зарегистрированы на жилплощади, то способны совершать такие сделки. Это не всегда верно.

Быть прописанным в квартире и быть собственником не одно и то же. В соответствии со ст. 131 ГК РФ только собственник определяет судьбу квартиры. Иные зарегистрированные в квартире лица могут в ней лишь проживать, т.е. пользоваться жилплощадью. Даже если квартира находится в собственности, иногда возникают иные обстоятельства, которые затрудняют или делают продажу жилого помещения невозможной.

Если квартира находится в залоге (ипотека), то продать ее другому лицу можно только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором ипотеки. На практике банк-залогодержатель в редчайших случаях дает согласие на отчуждение квартиры.

Большое значение имеет и то, является ли квартира приватизированной или нет. Например, если квартира предоставлена по договору социального найма, то продать или подарить ее, в том числе родственникам, наниматель не имеет права. Для того чтобы реализовать такую жилплощадь, ее предварительно необходимо приватизировать. Напомним,

Содержание

ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ	3
Права продавца и покупателя	3
Государственная регистрация сделки купли-продаж квартиры	5
Документы, представляемые физическим лицом на государственную регистрацию сделок по приобретению-отчуждению объектов недвижимого имущества	8
Требования к документам для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом	10
Права заявителя при сдаче документов в регистрирующий орган.....	14
Купля-продажа недвижимости, собственниками которой являются несовершеннолетние или ограниченно дееспособные физические лица.....	16
Документы, представляемые для государственной регистрации при продаже приватизированной комнаты в коммунальной квартире	17
Представительство в регистрирующем органе	19
Документы, представляемые юридическими лицами для государственной регистрации прав на недвижимое имущество ...	23
Приватизация жилья	27
Права нанимателя и членов его семьи при приватизации квартиры.....	27
Процедура приватизации квартиры	35
РАЗВОД И РАЗДЕЛ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	45
Последствия раздела имущества.....	45
Представление сведений об имуществе супруга	50
БРАЧНЫЙ ДОГОВОР	55
Заключение брачного договора. Режимы брачного договора	55
Изменение и расторжение брачного договора.....	59
НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЬЯ	61
Основания наследования. Государственная регистрация наследования недвижимого имущества	61
Наследование недвижимости в случае, если в завещании указан один наследник. Процедура вступления в наследство	64
Договор ренты	68
Налогообложение наследства	69
Порядок и очередность наследования по закону.....	72
Наследование по праву представления	74
Документы, представляемые для оформления прав на квартиру, возникающих в результате наследования по закону.....	75
Завещательный отказ	76

ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕВОД ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ ЖИЛОГО ФОНДА В НЕЖИЛОЙ	81
Переустройство и перепланировка жилого помещения	81
Санкции за несогласованную перепланировку	86
Переустройство и перепланировка, не требующие согласования	89
Процедура и этапы согласования	90
Документы для получения разрешения на перепланировку и (или) переустройство	94
Перевод помещений из жилого фонда в нежилой	96
Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.....	100
Перепланировка и (или) переустройство помещений, переводимых из жилого фонда в нежилой или из нежилого фонда в жилой	102
Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение.....	103
РАССЕЛЕНИЕ	106
Порядок обеспечения права жителей на жилые помещения	106
Порядок признания граждан нуждающимися в жилых помещениях	110
Расселение жильцов из ветхого жилья	112
Договоры при переселении	116
Переселение собственников жилья, если оно является единственным местом их жительства	119
Переселение нанимателей жилья	120
ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ	121
Право на получение имущественного налогового вычета	121
Имущественный налоговый вычет при приобретении имущества в общую собственность	122
Порядок предоставления налогового вычета.....	126

<i>Приложение 1. Рекомендуемая примерная форма договора купли-продажи квартиры.....</i>	<i>129</i>
<i>Приложение 2. Заявление о предоставлении информации, копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме</i>	<i>138</i>
<i>Приложение 3. Брачный договор</i>	<i>141</i>
<i>Приложение 4. Договор постоянной ренты</i>	<i>146</i>
<i>Приложение 5. Справочная информация для жителей Москвы</i>	<i>152</i>