

М.Ю. Рогожин

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

ВСЕ, ЧТО ВЫ
ХОТИТЕ ЗНАТЬ

- приватизация ▪
- покупка ▪
- инвестиции ▪
- ипотека ▪
- обмен ▪
- дарение и наследование ▪
- найм ▪
- аренда ▪
- регистрация прав ▪



КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС: ВСЕ, ЧТО ВЫ ХОТИТЕ ЗНАТЬ

М.Ю. РОГОЖИН

Глава 1. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ

1.1. Краткая характеристика Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации осуществляется на основании одноименного Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (в ред. от 01.03.2005). Читателям, которые намереваются приватизировать квартиру, следует прежде всего ознакомиться с основными положениями данного Закона.

Структурно Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (далее - Закон о приватизации) состоит из преамбулы и трех разделов, включающих в себя 25 глав. Как следует из преамбулы, цель Закона о приватизации:

- установить основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории России;
- определить правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности (применительно к жилой недвижимости).

Заметим, что при вступлении Закона о приватизации в силу 15 лет назад предполагалось, что таким образом удастся создать правовые предпосылки не только для осуществления российскими гражданами свободного выбора законных способов удовлетворения потребностей в жилище, но и для улучшения использования и сохранности имевшегося на тот момент в РФ жилищного фонда. Дальнейшие события, с одной стороны, выявили необходимость в существенном уточнении положений Закона о приватизации, с другой - подтвердили его правовую значимость.

Так или иначе, но именно благодаря Закону о приватизации значительная часть наших соотечественников приобрела в собственность жилую недвижимость, пусть в большинстве случаев и достаточно скромную.

Предполагается, что в ближайшие несколько лет будет приватизирована и остающаяся вне частной собственности доля отечественного жилого фонда, составляющая в настоящее время, по различным оценкам, около 30%. Однако на темпы и конечные итоги приватизации жилого фонда РФ могут оказать существенное влияние различные обстоятельства, в т.ч. и предполагаемое введение платы за приватизацию.

1.2. Общие вопросы приватизации жилья

Объективным достоинством приватизации, безусловно, является предоставление нашим согражданам реальной (недекларируемой) возможности по расширению своих имущественных прав. Действительно, приватизация жилья и последующее вступление в права собственности на приватизированное жилье предоставляет их владельцам целый ряд таких возможностей, в т.ч.:

- эффективно вкладывать принадлежащие им материальные средства в недвижимость, например, при приобретении более комфортабельного жилья посредством присоединения к имеющимся накоплениям денежного эквивалента рыночной стоимости приватизированного жилья (речь идет о довольно распространенном способе покупки жилья с так называемым зачетом стоимости имеющейся у покупателя жилой недвижимости);
- осуществлять накопление жилья в собственности посредством приобретения, к примеру, еще одной квартиры (коттеджа) в дополнение к имеющейся (приватизированной);
- при необходимости продать принадлежащее на праве собственности жилье, а также обменять его либо передать в безвозмездное пользование другому лицу (приватизированное жилье может передаваться в дар и по наследству, а также предоставляться в безвозмездное пользование другим лицам в порядке, установленном законодательством, см. гл. 7 и 8);
- совершать с приватизированным жильем иные законные действия.

Таким образом, владелец приватизированного жилья на самом деле обретает широкие права по распоряжению законно принадлежащей ему жилой недвижимостью. Именно по этой причине свое право на приватизацию жилья к настоящему моменту уже реализовало около половины россиян.

Заметим, что в последние два-три года активность российских граждан по приватизации жилья еще более возросла. Объяснение этого обстоятельства - весьма банальное: с января 2007 г. бесплатная приватизация станет платной. Соответствующее изменение уже внесено в Закон о приватизации. Ожидается, что в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О

введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" ст. 1 Закона о приватизации утратит свою силу с 1 января 2007 г.

Конечно, здесь нельзя не упомянуть о том, что провозглашаемая в ст. 1 Закона о приватизации бесплатная приватизация жилых помещений уже давно превратилась в продекларированную условность, поскольку совокупные расходы граждан на сбор различных документов, так или иначе относящихся к процедуре приватизации, исчисляются тысячами рублей. Тем не менее с января 2007 г. ситуация с приватизацией может измениться радикально, поскольку вместо оплаты сборов и пошлин за документы и связанные с их оформлением услуги российским гражданам может быть предложен вариант выкупа жилья в собственность по рыночной (а не по инвентаризационной, как намечалось ранее) стоимости. Пока же россияне сохраняют право на бесплатную приватизацию, правда, с некоторыми исключениями.

Во-первых, правом приватизации не могут воспользоваться те, кто это право реализовал ранее, за исключением категорий лиц, перечисленных в ст. 11 Закона о приватизации. Во-вторых, действующие правила бесплатной приватизации не распространяются на жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. В-третьих, не подлежат приватизации некоторые категории жилых помещений, определенные Законом. В-четвертых, правом приватизации не могут воспользоваться граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными.

Необходимо обратить внимание читателей еще на два условия, соблюдение которых делает в принципе возможной бесплатную приватизацию. Первое условие - граждане вправе обрести в собственность занимаемые ими на законном основании только жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду, либо забронированные ими жилые помещения, отвечающие тем же условиям (с учетом положений ст. 4 Закона о приватизации). Второе условие - добровольное изъявление гражданами намерения приватизировать соответствующие жилые помещения.

Кроме того, в зависимости от личных обстоятельств граждан к перечисленным ранее условиям могут добавиться и некоторые другие. Одно из таких условий вытекает из положений ст. 2 Закона о приватизации. С необходимостью его выполнения сталкиваются все те граждане, которые занимают жилые помещения совместно с другими проживающими в них гражданами - членами их семей.

На практике это означает, что граждане РФ, занимающие в настоящее время жилые помещения в государственном (муниципальном) жилищном фонде - включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (так называемый ведомственный жилищный фонд) - на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Жилые помещения при этом могут передаваться как в общую собственность указанных граждан, так и в собственность одного из совместно проживающих лиц (в т.ч. несовершеннолетних).

Жилые помещения, в которых по тем или иным причинам проживают только несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают только лица в возрасте от 14 до 18 лет, передаются последним в собственность на основании поданного ими заявления с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

Отметим, что в случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей (например, вследствие лишения родительских прав), если в жилом помещении остались проживать только несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют в установленном законодательством порядке договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. При этом передача в собственность жилых помещений, в которых проживают только несовершеннолетние, производится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Граждане, уже приватизировавшие занимаемые ими на законных основаниях жилые помещения и, таким образом, ставшие их собственниками, вправе владеть, пользоваться и распоряжаться ими по своему усмотрению, в т.ч. продавать указанные помещения, завещать их,

сдавать в аренду или внаем, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Такими же правами будут обладать и те граждане, которые приватизируют до 1 января 2007 г. жилые помещения, предоставленные им по договорам социального найма до 1 марта 2005 г. (Предполагается, что порядок и условия приватизации жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., будет определен до 1 января 2007 г. соответствующим нормативным правовым актом.) При этом осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц. С целью защиты законных прав и интересов соответствующих лиц законодательством может устанавливаться особый порядок совершения сделок с приватизированными жилыми помещениями.

Так, совершение сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли последние собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в т.ч. бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, допускается только с предварительного разрешения органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права (например, в случае, если соответствующее помещение изначально было безвозмездно предоставлено семье в порядке улучшения жилищных условий (с включением несовершеннолетних лиц в ордер), но фактически несовершеннолетнее лицо в предоставленном жилом помещении по тем или иным причинам не проживает). Средства, вырученные от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, подлежат зачислению (родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения) на счет по вкладу, открытый на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сбербанка России.

В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 г., доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в т.ч. доля умершего, признаются равными, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное. В этом случае правом распоряжения долей умершего будет обладать лицо, унаследовавшее ее в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством (о порядке наследования приватизированных жилых помещений см. гл. 7).

1.3. Процедура передачи приватизируемого жилого помещения в собственность

Рассмотрим процедуру передачи приватизируемого жилого помещения в собственность, которая будет действовать в течение 2006 г. в отношении неприватизированных жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма до 1 марта 2005 г. В соответствии с Законом о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан посредством приватизации должна осуществляться уполномоченными собственниками указанных жилых помещений, в т.ч.:

- органами государственной власти (органами местного самоуправления);
- государственными (муниципальными) унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения;
- государственными (муниципальными) учреждениями либо казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

С целью упорядочения приватизации жилых помещений местными органами власти - как правило, на базе действующих структур жилищно-коммунального хозяйства - учреждаются агентства (бюро) по приватизации жилья, действующие на хозрасчетной основе. Гражданин, желающий приватизировать занимаемое жилое помещение, подает в указанное агентство (бюро) соответствующее заявление и представляет следующие документы <1>:

<1> См.: Примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, утв. решением Роскоммунхоза от 18.11.1993 N 4.

- заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, имеющими право на владение указанным помещением на условиях совместной или долевой собственности;
- документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением, - ордер и (или) договор социального найма;
- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья соответствующими гражданами не было использовано;

- в предусмотренных законодательством случаях - документ органов опеки и попечительства.

Отметим, что передача гражданам в собственность приватизируемых жилых помещений производится только с письменного согласия всех совместно проживающих в данном помещении совершеннолетних членов семьи. При этом по желанию граждан приватизируемое жилое помещение может быть приобретено в долевую или совместную собственность, о чем должно быть сообщено в заявлении (заявлениях).

В соответствии с сохраняющим силу в течение 2006 г. порядком приватизации жилищного фонда размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений равен не менее 18 кв. м общей площади на человека и дополнительно 9 кв. м на семью (с учетом потребительских качеств жилья) <1>. Таким образом, в общем случае семья из 4 человек вправе бесплатно (т.е. без доплаты) приватизировать квартиру площадью не более 63 кв. м.

<1> См.: Постановление коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 N 7 "Об утверждении Примерного положения о приватизации жилищного фонда в РСФСР".

Разница между общей стоимостью квартиры и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемого жилья оплачивается гражданами одновременно или в рассрочку в порядке, определяемом органами, уполномоченными в соответствии с законодательством осуществлять передачу приватизируемых жилых помещений в собственность. Например, если площадь квартиры составляет 84 кв. м, то семья из 4 человек в общем случае должна будет оплатить разницу - 21 кв. м.

Вместе с тем местным органам власти предоставлено право увеличивать размер бесплатно передаваемых (в порядке приватизации) жилых помещений в собственность граждан. Кроме того, местные органы власти вправе принимать решения о безвозмездной передаче всего занимаемого жилого помещения, вне зависимости от его площади, инвалидам и ветеранам войны, семьям военнослужащих, погибших при исполнении обязанностей военной службы, и др. При этом, помимо потребительских качеств приватизируемого жилого помещения, могут приниматься во внимание:

- состав семьи;
- материальное положение граждан, заявивших о намерении приватизировать жилое помещение;
- совокупный вклад указанных граждан в общественные фонды потребления;
- возможность получения указанными гражданами другого жилого помещения в связи со сносом их дома без компенсации;
- другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Установленный размер бесплатно передаваемого в собственность жилого помещения оценивается в стоимостном эквиваленте. Стоимостный эквивалент определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах в домах со средним для данного населенного пункта уровнем потребительских качеств (уровнем благоустройства, средним уровнем износа жилищного фонда и др.) <1>. Таким образом, общая стоимость приватизируемого жилого помещения будет либо соответствовать стоимостному эквиваленту, либо складываться из стоимостного эквивалента и доплаты. Сведения об общей стоимости жилого помещения отражаются в акте, а размер доплаты - в обязательстве. Акт и обязательство являются приложениями к договору передачи приватизируемого жилого помещения в собственность.

<1> См.: Методику оценки стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан (приложение 1 к Постановлению коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 N 7).

1.4. Договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность

Передача приватизируемого жилья в собственность гражданам оформляется соответствующим договором. Указанный договор гражданин (граждане) заключает с органом, уполномоченным в соответствии с законодательством осуществлять передачу приватизируемых жилых помещений в собственность. Форма примерного договора на передачу и продажу квартир (домов) в собственность граждан установлена Постановлением коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 N 7. В договоре указываются:

- наименование документа;
- заголовок к тексту;
- сведения о дате и месте составления договора;
- сведения о сторонах договора;

- предмет договора;
- условия договора;
- сведения об адресах сторон договора.

Отметим, что в договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность, наряду с дееспособными гражданами, включаются несовершеннолетние лица:

- имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними лицами собственность;

- имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие при этом прав пользования данным жилым помещением.

Пример договора представлен в Приложении 1.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в двухмесячный срок со дня подачи гражданином соответствующего заявления и всех необходимых документов. Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит установленному законодательством порядку. В случае нарушения прав при решении вопросов приватизации жилых помещений гражданин вправе обратиться в суд.

Например, если гражданин, подавший заявление о приватизации жилого помещения, умер до оформления договора на передачу приватизируемого жилого помещения в его собственность либо до регистрации такого договора, то и это обстоятельство не может служить основанием к отказу в приватизации. При возникновении подобной ситуации доля умершего подлежит наследованию в порядке и на условиях, определенных законодательством, поскольку наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения (не отозвал свое заявление).

Кроме того, гражданам, ранее ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации до достижения совершеннолетия, не может быть отказано в реализации права на приватизацию по достижении ими в 2006 г. возраста 18 лет. Что касается дееспособных граждан, ранее ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, то за ними в течение 2006 г. сохраняется право на передачу приватизированных ими (и свободных от обязательств) жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, при условии, что указанные помещения служат для них единственным местом постоянного проживания.

Соответствующие органы местной власти в случае получения от вышеуказанных граждан заявлений (обращений) обязаны принять такие жилые помещения в собственность, заключив с заявителями (обратившимися) договоры социального найма в порядке, установленном законодательством и нормативными правовыми актами органов местной власти. Органы местной власти также вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения, в т.ч. для улучшения жилищных условий соответствующих категорий граждан.

Должностные лица, виновные в нарушении порядка приватизации жилых помещений, привлекаются к ответственности. В то же время подчеркнем, что соблюдение установленного порядка передачи приватизируемого жилья в собственность гражданам обязательно как для должностных лиц, на которых возложены соответствующие полномочия, так и для самих граждан.

Право собственности на приватизированное жилое помещение возникает у гражданина с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утв. Приказом Минюста России от 06.08.2001 N 233.

Глава 2. ПОКУПКА ЖИЛЬЯ

2.1. Законодательная база сделок по купле-продаже недвижимости

Правовое регулирование сделок по купле-продаже (продаже) недвижимости, включая продажу жилых помещений, осуществляется в соответствии с § 1 и 7 гл. 30 части второй Гражданского кодекса РФ <1> (далее - ГК РФ). В § 7 гл. 30 ГК РФ, в частности, определены:

<1> Введен в действие Федеральным законом от 26.01.1996 N 15-ФЗ.

- суть сделки, которая заключается в передаче недвижимого имущества от продавца (прежнего собственника) покупателю (новому собственнику) по заранее оговоренной цене (за определенную денежную сумму);

- форма договора купли-продажи;
- порядок определения в договоре купли-продажи предмета договора (недвижимого имущества, подлежащего передаче от продавца к покупателю), а также его цены;
- особенности (особые условия договора) продажи жилых помещений;
- общий порядок передачи недвижимости от продавца к покупателю;
- общий порядок государственной регистрации перехода права собственности на купленную недвижимость.

Следует уточнить, что гражданское законодательство трактует сделки по покупке жилых помещений как сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости (недвижимого имущества). Однако поскольку в качестве одного из вариантов решения жилищного вопроса мы рассматриваем именно покупку жилого помещения, то условимся, что под такой покупкой подразумевается вся совокупность правовых действий, т.е. и покупка, и продажа (купля-продажа).

2.2. Процедура совершения сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости

2.2.1. Стороны сделки. Первичный и вторичный рынок жилья

Рассмотрим типовую процедуру совершения сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости. Сторонами такой сделки являются продавец и покупатель. Заметим, что в настоящее время сделки по покупке жилья все реже совершаются напрямую. Обычно покупателю и продавцу требуется посредник, например, в лице риелторского агентства.

Большинство покупателей приобретают в собственность жилое помещение на имеющиеся у них средства - сбережения или кредит. Существует и вариант так называемой альтернативной сделки, в соответствии с которой покупатель сначала продает имеющееся у него жилое помещение (например, ранее приватизированное им), а затем на вырученные от продажи средства (возможно, с добавлением к ним сбережений или кредита) приобретает другое жилое помещение - допустим, большей площади, более благоустроенное, расположенное в более престижном районе (в т.ч. и в другом населенном пункте) и т.п.

Как бы то ни было, мы в дальнейшем коснемся не только сугубо правовых, но и организационных аспектов совершения покупки жилого помещения. Уточним, что такая покупка сегодня может быть совершена как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В первом случае речь идет о покупке новостройки, а во втором - о покупке жилого помещения, которым уже кто-то пользовался именно в качестве такового. Однако с правовой точки зрения и новое, и старое жилье - это прежде всего предмет сделки и соответствующего договора (договора купли-продажи).

Впрочем, от замысла до его реализации при решении такого непростого вопроса, как жилищный, обычно проходит не один месяц, а то и год. Этот процесс включает несколько взаимосвязанных этапов, с основным содержанием которых мы и постараемся познакомить читателей.

2.2.2. Самооценка покупательной способности.

Принятие решения о покупке жилья

Путь к покупке жилого помещения начинается с определения покупателем своих возможностей и желаний. В идеале возможности и желания должны соответствовать друг другу, однако на практике, увы, так случается не всегда.

Заметим, что в случае с покупкой жилья весьма опасно переоценить свои возможности, поскольку итог такой переоценки вполне предсказуем - это банальная нехватка средств на покупку квартиры вашей мечты. Защитить себя от подобной неприятности и сопутствующих разочарований можно только одним способом - тщательным расчетом, который позволит не только реально оценить покупательную способность, но заранее продумать варианты действий на случай возникновения непредвиденных обстоятельств. Примерная схема расчета обычно включает:

1) предварительную оценку стоимости жилья, которое вы намереваетесь купить, - скажем, с точностью до 100 - 150 тыс. руб.;

2) количественную оценку фактически имеющихся в вашем распоряжении денежных средств;

3) предварительную оценку стоимости принадлежащего лично вам имущества, которое в случае необходимости может быть продано для получения дополнительных (резервных) денежных средств;

4) количественную оценку денежных средств, на безвозмездное получение которых вы можете рассчитывать до предполагаемой даты совершения покупки, - например, средств, которые вам могут под честное слово (и без процентов) одолжить на некоторое время родственники и друзья;

5) предварительную оценку дополнительных доходов, которые вы в связи с предстоящей покупкой обоснованно намереваетесь извлечь из соответствующих видов деятельности: второй работы, сдачи в аренду (или внаем) имущества (в т.ч. жилых и нежилых помещений), операций с ценными бумагами и др.

Сложив выявленные по п. п. 2 - 4 значения и сопоставив полученную сумму с оценочной стоимостью жилого помещения, вы сможете ответить на вопрос о том, насколько ваши возможности соответствуют вашим желаниям. Вариантов ответа может быть несколько:

1) имеющихся в вашем распоряжении средств хватает не только на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости, но и на формирование небольшого денежного резерва, который может пригодиться при возникновении каких-либо неблагоприятных обстоятельств, например при изменении первоначальной стоимости квадратного метра жилья и т.п. Это оптимальный вариант, позволяющий покупателю сразу же приступить к последующим активным действиям;

2) имеющихся в вашем распоряжении средств хватает только на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости. Это промежуточный вариант, который, с одной стороны, позволяет покупателю не отказаться от своих первоначальных намерений, с другой - побуждает его к поиску дополнительных источников денежных средств, пусть и сравнительно небольших;

3) имеющихся в вашем распоряжении средств не хватает на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости, не говоря о том, чтобы выделить часть из этих средств в резерв. Такой вариант можно назвать труднореализуемым, поскольку ни одно из последующих действий, предпринятых покупателем, не приведет к реальному увеличению имеющихся в распоряжении покупателя денежных средств. Оказавшись в подобной ситуации, покупатель может поступить следующим образом:

- на время отказаться от намерений купить предварительно выбранное им жилое помещение;

- пересмотреть свой первоначальный выбор в пользу удешевления покупки;

- попытаться приобрести жилое помещение в рассрочку;

- воспользоваться внешними источниками финансирования покупки - например, обратиться в банк или иное соответствующее учреждение за кредитом;

4) имеющихся в вашем распоряжении средств не хватает на приобретение жилого помещения предварительно обозначенной стоимости и при этом исчерпаны возможности как по удешевлению покупки и изменению условий ее совершения, так и по привлечению денежных ресурсов извне. Это наихудший из возможных вариантов, поскольку он практически не оставляет покупателю шансов на решение жилищного вопроса в первоначально намеченные сроки. В подобной ситуации наиболее разумно отложить покупку жилья до той поры, пока в вашем распоряжении не окажется достаточных для совершения сделки средств.

Обратим внимание уважаемых читателей на то, что совершение сделки предполагает, помимо внесения соответствующей платы за приобретаемое жилое помещение, и совершение целого ряда других платежей, в т.ч. довольно крупных. К таким платежам следует отнести:

- оплату услуг по оформлению и представлению документов, необходимых для совершения сделки;

- оплату услуг третьих лиц - оценщиков жилья, юристов, риелторов, нотариусов и т.д.;

- оплату расходов по нотариальному оформлению сделки;

- оплату расходов по государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности;

- оплату расходов по страхованию;

- оплату налогов.

Заметим, что учитывать дополнительные расходы, связанные с совершением сделки по покупке жилья, довольно затруднительно, поскольку, как правило, в точности не известны ни их размеры, ни сроки. И тем не менее попытаться произвести такой учет необходимо, поскольку в противном случае рассчитываться за перечисленные выше услуги третьих лиц, как и за оформление различных бумаг, придется из средств, изначально предназначавшихся для оплаты покупки и размер которых обычно строго ограничен.

Упростить расчеты и помочь принять окончательное решение о покупке могут записи, совершенные вами в процессе оценки своей покупательной способности. Пример листка самооценки покупательной способности представлен ниже.

Листок самооценки покупательной способности
по состоянию на 00.00.0000 <1>

<1> Наумова И.Л., Михаленко Я.С., Чипуренко Е.В. Как приобрести квартиру. СПб.: Питер, 2005.

N	Наименование показателя	Стоимостное выражение, руб.	Комментарий
1	2	3	4
1	Оценочная стоимость кредитуемой квартиры	1500000	Рассмотреть более дешевые варианты
2	Размер текущих накоплений	100000	Рассмотреть возможность увеличения накоплений
3	Оценочная стоимость имеющейся квартиры	600000	Учесть накладные расходы по реализации - до 50000 руб.
4	Оценочная стоимость дорогостоящего имущества	100000	Вырученные от продажи деньги использовать как финансовый НЗ
5	Привлекаемые средства - помощь родственников	50000	Используются для оплаты расходов по оформлению кредита и сделки
6	Ссуда (субсидия) по месту работы	50000	Используются для возврата привлекаемых средств (п. 5)
7	Ориентировочный размер кредита (п. 1 - (п. 2 + п. 3 + п. 4))	700000	-
8	Размер прямого ежемесячного официального дохода	30000	До налогообложения
9	Размер дополнительного ежемесячного официального дохода	12000	Индивидуальная трудовая деятельность, выручка от сдачи квартиры внаем, субсидия
10	Размер иных доходов (если имеются)	...	-
11	Размер обязательных ежемесячных расходов, в том числе	13500	-
12	Квартплата и коммунальные платежи	2500	-
13	Транспорт и связь	2000	Следует сократить вдвое
14	Страховка, погашение кредита за мебель	1500	Выплачиваются в ближайшие 2 месяца
15	Питание, одежда, обувь	7500	-
16	Ежемесячный "чистый" остаток	28500	-

При необходимости в этот же документ можно (отдельными графами) внести и сведения о предполагаемых размерах других платежей, связанных с совершением сделки по покупке жилья. Время от времени внесенные в листок сведения необходимо корректировать.

Но предположим, что вы решились на покупку. Что ж, тогда приступайте к следующему этапу подготовки к сделке - выбору конкретного жилого помещения, оптимально устраивающего вас как его будущего владельца.

2.2.3. Выбор объекта покупки.

Юридическая чистота и безопасность совершения сделки

После того как вы определились с ценой, которую готовы заплатить за свое новое жилье, выбор объекта покупки будет во многом обусловлен потребительскими свойствами товара. Однако в случае с покупкой жилого помещения необходимо принимать во внимание еще как минимум два важных обстоятельства: юридическая "чистота" приобретаемого жилья и "беспроblemность" ваших будущих соседей.

Исчерпывающих рекомендаций, позволяющих вам на все 100 процентов обезопасить себя от обмана при заключении сделки и от возможных неприятностей с соседями по новообретенному жилью, не существует. Тем не менее минимизировать риск при заключении сделки вам помогут следующие советы:

1. С самого начала рассматривайте юридическую "чистоту" сделки как главное условие, делающее в принципе возможным ее совершение.

2. Старайтесь, по возможности, исключить при заключении сделки промежуточные звенья, например, в лице доверенных. Если же вы все-таки решили покупать жилое помещение у доверенного лица, то в обязательном порядке проверьте не только документы, удостоверяющие его личность, но и саму доверенность - не исключено, что срок действия ее истек либо по ней предоставлены недостаточные полномочия (см. Приложение 2).

3. Не гонитесь за дешевизной. Хорошее жилье по определению не может иметь низкую цену.

4. Доверяйте документам, а не словам. Каждое слово, произнесенное потенциальным продавцом, должно быть по вашей просьбе немедленно подтверждено документально.

5. Не позволяйте себя торопить. Побуждение покупателя к чрезмерной спешке - один из излюбленных методов мошенников. Продавцам с серьезными и честными намерениями незачем спешить.

6. При покупке жилья на вторичном рынке отдавайте предпочтение вариантам с наиболее короткой правовой историей. При этом помните, что и недавно приватизированные или унаследованные квартиры, предлагаемые к продаже их владельцами, могут быть не свободными от притязаний третьих лиц (несовершеннолетних, чьи права не были должным образом учтены при приватизации, наследников, не поставленных своевременно в известность об открытии наследства, и т.п.).

7. При покупке жилья в новостройке отдавайте предпочтение риелторам с многолетней благонадежной репутацией. Стремитесь к тому, чтобы подготовка к заключению сделки и само оформление происходили не в новом филиале, а в центральном офисе риелторской компании (даже если это может обернуться для вас дополнительной потерей времени) - так надежнее.

8. Обращайте внимание на то, насколько полно и точно отвечает продавец на ваши вопросы. Стремление уклониться от прямого ответа - обоснованный повод для сомнений в чистоте намерений продавца.

9. Не будучи знатоком в вопросах покупки жилья, не стесняйтесь получить предварительные всесторонние консультации из независимых от продавца источников. Помните, что бесплатная консультация в офисе по ходу общения с продавцом, как правило, пустая формальность, ведь консультирует-то вас в этом случае представитель продавца - например, нанятый им юрисконсульт.

10. Не соглашайтесь с первым же предложением продавца, заставьте его выслушать вашу точку зрения (например, по поводу достоинств предлагаемого вам для покупки жилья). Помните, что вы - покупатель и, следовательно, имеете полное право отстаивать собственные интересы любыми законными средствами.

Несколько рекомендаций относительно выбора соседства. Поясним, что в данном случае понятие "соседство" следует толковать в более широком, чем это обычно принято, смысле.

Конечно, плохо, если сосед за стеной постоянно беспокоит вас, например, шумит в вечернее время. Однако конфликт с таким соседом в большинстве случаев можно уладить. А вот договориться с руководителем магазина или иного аналогичного заведения, расположенного на первом этаже вашего нового дома и по понятным причинам представляющего собой источник не только шума, но и посторонних запахов, а иногда - и насекомых, и грызунов, как правило, просто невозможно. Поэтому рекомендуем следующее:

1. Собираясь купить жилье, обязательно наведите справки о соседях и близрасположенных жилых помещениях. Наиболее надежные источники соответствующей информации - участковые милиционеры, дворники и уборщики подъездов, работники коммунально-эксплуатационных и паспортных служб, а также жильцы "со стажем" (например, пенсионеры, проводящие дома значительную часть своего времени).

2. До принятия окончательного решения о заключении сделки постарайтесь несколько раз (желательно - в разное время суток, в т.ч. вечернее или даже ночное время) побывать возле дома, в котором располагается намеченное для покупки жилье. Зайдите и в интересующий вас подъезд

дома (при этом на всякий случай будьте готовы к ответам на расспросы любопытных о том, что вы тут, собственно, делаете).

3. Обратите внимание на то, куда выходят окна в намеченной для покупки квартире. Крайне неудачным вариантом уличного соседства являются: авто- и железнодорожные магистрали с интенсивным движением, открытые автостоянки, площадки для выгула собак, площадки для мусорных контейнеров, прогулочные площадки дошкольных учреждений (следует помнить, что по вечерам на них обычно собираются отнюдь не дошкольники), открытые спортивные площадки, разного рода развлекательные и увеселительные заведения (казино, залы игровых автоматов, ночные клубы, бары, кафе, рестораны и т.п.), а также магазины с круглосуточным режимом работы и "дикие" рынки.

4. Отдавайте предпочтение домам с планировкой, минимизирующей шум от соседей. Кроме того, помните, что жилые помещения, расположенные на более высоких этажах, обычно в меньшей степени подвержены воздействию уличного шума, однако межкомнатные перегородки в них, как правило, имеют меньшую толщину.

5. Обратите внимание на расположение инженерного оборудования дома - лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции - и на производимый ими шум, на общее состояние подъезда - стен, полов, окон, дверей, даже почтовых ящиков, а также доступность подъезда для посторонних лиц (исправный и надежный домофон либо консьерж - это определенная гарантия безопасности жильцов не только от терактов, но и от банальных квартирных краж).

Желательно, чтобы в результате поисков в вашем распоряжении оказалось несколько примерно равноценных вариантов. Это позволит вам переключиться с одного варианта на другой в случае, если на последующих этапах подготовки к сделке выявятся обстоятельства, ставящие под вопрос целесообразность совершения покупки. Сколько именно заниматься подбором вариантов - решать вам. Спешить при покупке жилья, как уже было замечено, не следует ни при каких обстоятельствах. Для сокращения - в случае необходимости - сроков поиска вы можете отчасти пересмотреть свои пожелания в отношении потребительских качеств жилья, которое намереваетесь купить.

Окончательно юридическая "чистота" приглянувшегося вам жилого помещения, как правило, выясняется на этапе предварительного изучения правоустанавливающих документов. Эти документы находятся у продавца жилого помещения, и вы вправе ознакомиться с ними, чтобы получить ясное представление о предмете намечающейся сделки. О том, что это за документы, мы и поговорим с вами далее.

2.2.4. Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение

Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение - это, если угодно, правовая экспертиза предмета сделки. В минимальный комплект документов (так называемый основной документационный пакет), с которыми вы как потенциальный покупатель должны ознакомиться, обычно входят:

- документ, удостоверяющий личность продавца или его законного полномочного представителя (в последнем случае следует изучить документ, подтверждающий полномочия представителя, - например, доверенность на совершение сделки по продаже жилого помещения);
- документы, подтверждающие полную дееспособность продавца;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение (см. далее);
- выписка из домовой книги с информацией о лицах, зарегистрированных в данном жилом помещении (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);
- копия финансово-лицевого счета (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);
- справки об отсутствии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг (из ЖРЭПа, энерго- и газоснабжающей организации, организации, предоставляющей услуги электросвязи, возможно, домофонной службы) (действительны в течение 30 дней с даты выдачи);
- форма N 11а, оформленная территориальным бюро технической инвентаризации (БТИ);
- выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП);
- справки из инспекции по налогам и сборам об уплате налога на имущество за предшествующий период, а также об уплате налога на дарение или наследство.

Внимательно прочитайте перечисленные выше документы, обратив особое внимание на следующие моменты:

1. В паспорте - на фотографию владельца (портретное сходство, сохранность ламинирования листа с фото), а также на сведения о регистрации (места прежней регистрации, сроки регистрации в интересующем вас жилом помещении).

2. Документом, подтверждающим полную дееспособность продавца, может выступать, к примеру, документ о признании несовершеннолетнего (начиная с шестнадцатилетнего возраста)

полностью дееспособным (эмансипированным), который выдается органами по защите прав несовершеннолетних или судом. Если же дееспособность совершеннолетнего (взрослого) продавца вызывает у вас сомнения, попросите его предъявить соответствующий документ, например, справку о том, что он не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере.

3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение оформляется соответствующим органом (регистрационной палатой).

Право собственности может распространяться на все жилое помещение (собственность) либо на его часть (долевая собственность), что обязательно должно быть указано в документе. В последнем случае продавец вправе распорядиться принадлежащей ему долей, как правило, с согласия сособственника (сособственников).

4. Наиболее распространенными видами правоустанавливающих документов на жилое помещение являются:

- для приватизированных квартир, с которыми не совершались сделки, - договор передачи квартиры в собственность и приватизационное свидетельство;

- для квартир, обретенных в собственность в результате совершения сделки, - договор купли-продажи (дарения, мены, ренты);

- для квартир, обретенных в собственность по наследству, - свидетельство о праве на наследство;

- для квартир, обретенных в собственность у жилищно-строительного (молодежного жилищного) кооператива, - справка о выплате пая ЖСК;

- для квартир, обретенных в собственность в судебном порядке, - вступившее в законную силу решение суда (с учетом сроков его обжалования).

5. В дополнение к обычной выписке из домовой книги в ряде случаев следует запросить и так называемую архивную выписку. Это оправданно, в частности, в случаях, когда с выставленным на продажу жилым помещением совершались сделки. В архивной выписке отражено "движение" жильцов с момента первичного заселения жилого помещения. На основании архивной выписки несложно установить круг лиц, имевших право на пользование жилым помещением, и, соответственно, выявить возможные нарушения в процессе приватизации жилья или его наследования.

6. Копия финансово-лицевого счета позволяет сопоставить сведения о количестве проживающих со сведениями в выписке из домовой книги. Кроме того, по документу устанавливается ответственный наниматель жилого помещения. В случае разделения счетов в многокомнатных квартирах нанимателей будет двое или больше.

7. Справки об отсутствии задолженности позволяют составить общее впечатление об отношении продавца к своим текущим финансовым обязательствам. Важно удостовериться в том, что продавцом были представлены все необходимые справки, поскольку их выдают разные организации. Помимо справок, можно попросить продавца предъявить последние платежные квитанции за соответствующие услуги.

8. Форма N 11а - это справка, пришедшая на замену прежнему техническому паспорту на жилое помещение <1>. Такая справка готовится БТИ в двух экземплярах: один - для нотариуса, второй - для органа государственной регистрации. В справке указываются: точный адрес жилого помещения, общая и жилая площадь, остаточная балансовая стоимость (сумма, в которую данное помещение оценивается государством с учетом амортизации и с которой взимаются пошлина и налоги - при условии, что договором не будет предусмотрено иное). К справке прилагается экспликация - поэтажный план жилого помещения, который должен в точности соответствовать фактической его планировке. Это особенно важно, если жилое помещение было переоборудовано или перепланировано, что несложно установить при его осмотре.

<1> Документ с таким названием по-прежнему применяется БТИ, но для других целей.

9. Выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) подтверждает принадлежность жилого помещения собственнику (в данном случае - продавцу). Кроме того, в выписке указываются сведения об отсутствии ареста и иных ограничений в отношении выставляемого на продажу жилого помещения.

10. Справка об уплате налога на имущество за предшествующий период подтверждает отсутствие налоговой задолженности за продавцом. Справка об уплате налога на дарение или наследство, с учетом соответствующих изменений в законодательстве, по-прежнему необходима для подготовки сделок с жилыми помещениями, обретенными в собственность по договору дарения либо по свидетельству о наследстве до 1 января 2006 г. <1>.

<1> См.: Федеральный закон от 01.07.2005 N 78-ФЗ "О признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения".

В дополнение к перечисленным выше документам в зависимости от обстоятельств могут прилагаться и другие. Поскольку их количество весьма значительно, упомянем лишь те, с которыми при подготовке сделки приходится сталкиваться наиболее часто, а именно:

- разрешение органов опеки и попечительства на продажу жилого помещения требуется - если в жилом помещении зарегистрированы несовершеннолетние лица;
- разрешение супруга (мужа или жены) на продажу жилого помещения - если последнее является совместной собственностью супругов;
- документы, подтверждающие надлежащее открытие и разрешение наследственного дела, - если выставленное на продажу жилое помещение было приобретено в собственность в порядке наследования.

2.2.5. Предварительный осмотр жилого помещения

Если по результатам ознакомления с документами на жилое помещение у вас не возникло никаких сомнений в порядочности продавца, то по согласованию с ним намечайте дату и время осмотра предмета сделки. При этом не забудьте попросить у продавца копию поэтажного плана жилого помещения или, с его разрешения, сделайте такую копию (с его оригинала, естественно) сами.

Копия понадобится вам, во-первых, для того, чтобы в спокойной обстановке поразмышлять, насколько удобно выбранное вами для покупки жилое помещение (и не потребуются ли в противном случае его перепланировка), во-вторых, для того, чтобы сверить на месте соответствие фактического устройства жилого помещения плану (что позволит сразу же выявить перепланировки, а также иные существенные недостатки - например, отсутствие указанного на плане сантехнического оборудования). Также договоритесь с кем-либо из своих родственников или знакомых о том, чтобы они сопровождали вас при осмотре жилого помещения.

Следует иметь в виду, что цель вашего посещения заключается не в получении эстетического удовлетворения от увиденного (хотя, конечно, хорошо, если представленное жилое помещение вам на самом деле понравится). Осматривая жилое помещение, вы еще раз должны удостовериться в том, что совершение покупки не сопряжено с опасностями, правда, несколько иного толка. Здесь следует напомнить о том, что жилое помещение - даже однокомнатная квартира - это довольно сложное инженерно-техническое сооружение.

У жилого помещения много функций, главная из которых - это обеспечение безопасного проживания в нем хозяев. Как на протяжении очень непродолжительного осмотра (для той же однокомнатной квартиры это мероприятие обычно занимает не более 10 - 15 мин.) оценить, насколько соответствует жилое помещение этому наиважнейшему требованию?

Попытаемся дать читателям несколько практических советов, которые в большей степени пригодятся для осмотра вторичного жилья. (Новостройки сейчас, как правило, выставляют на продажу с черновой отделкой, но еще чаще - без нее и даже без межкомнатных перегородок, с так называемой свободной планировкой.) Вот их суть:

1. Сразу же обратите внимание на расположение жилого помещения относительно лестничной площадки и потенциальных источников подъездного шума. Близость входной двери к лифтовому стволу или наличие у квартиры стены, смежной с мусоропроводом, - не самый лучший вариант, позволяющий вам при удобном случае завести разговор об уступке в цене.

2. Хорошо, если входная дверь отгорожена от лестничной площадки тамбуром. Если тамбура нет (или он находится в ветхом состоянии), посмотрите, насколько надежна сама входная дверь, можно ли будет при необходимости установить на нее дополнительный замок и т.п.

3. Звонок и внутреннее переговорное устройство в жилом помещении (при наличии в подъезде домофона) должны быть исправны (проверьте это). Обратите также внимание, насколько аккуратно введены в жилое помещение антенный и телефонный провода, а также на то, каким образом освещается (и освещается ли вообще) лестничная площадка и (или) тамбур.

4. При входе в жилое помещение прежде всего сверьтесь с копией поэтажного плана, который по вашей просьбе был заранее предоставлен вам продавцом. Если заметили расхождение, сразу же выясните, в чем дело - несоответствие поэтажного плана фактическому устройству помещения является серьезным препятствием для совершения сделки.

5. Внутри жилого помещения вас в первую очередь должен интересовать не цвет обоев, а надежность перекрытий и несущих стен. Чтобы наверняка определить, насколько они прочны, постучите по ним, например, небольшой деревянной палкой (не забудьте захватить ее с собой) - звук должен быть глухим, быстрозатухающим (признак хорошей звукоизоляции), не вызывать вибраций, осыпания покрытий и т.п. Звук, указывающий на наличие пустот в несущих стенах или на присутствие в них посторонних (например, деревянных) элементов, должен вас насторожить.

Обратите внимание на отсутствие прогибов и трещин в потолочных балках и плитах, а также на толщину и материал межкомнатных перегородок - в идеале перегородка должна состоять из стеновых блоков (полого кирпича) толщиной (с учетом оштукатуривания) не менее 12 - 15 см, в противном случае звукоизоляция смежных помещений (комнат) уменьшается.

6. По возможности исследуйте стены и снаружи, например, выйдя с этой целью на балкон (лоджию, веранду). С внешней стороны на стенах (в пределах интересующего вас жилого помещения) не должно быть трещин, выбоин (указывающих на разрушение кладки, если речь идет о кирпичном строении), явных потеков воды, плесневых пятен (не исключено, что в этих местах стены не только текут, но и промерзают).

7. Если продавец самостоятельно вставил пластиковые окна, обратите внимание, выполнена ли заделка (оштукатуривание и теплоизоляция) внешних швов. Не поленитесь также посмотреть паспорт на изделие - вы узнаете не только название фирмы-производителя, но и толщину стеклопакета, что позволит вам почти безошибочно определить, держат эти окна тепло и звук или нет (в последнем случае также уместно поговорить о скидке - ведь заменять некачественные окна придется вам и исключительно за свой счет). Старые окна должны иметь целые стекла, нормально открываться и закрываться (это касается и форточек). Если состояние окон (и подоконников) удручающее, напомним об этом продавцу - ведь замена окон, как уже было сказано, стоит дорого.

8. Обязательно загляните в ванную комнату и туалет. Осмотрите места подключения сантехнических приборов, состояние подводки, откройте (спустите) воду и посмотрите, как сходит вода в водосток. Заодно обратите внимание на качество воды, ее температуру. Обязательно проверьте тягу в вентиляционном стояке, загляните в вентиляционный шкаф.

9. В кухне, помимо подводки к мойке, посмотрите на состояние водяных, газовых и (или) электрических коммуникаций, их взаимное расположение (в кухне это особенно важно). Также обязательно проверьте тягу в вентиляционном стояке.

10. В жилых комнатах и прихожей обратите внимание на состояние полов - они не должны "ходить" под ногами. Проверьте (на выбор) исправность электророзеток, состояние электропроводки (визуально), наличие и состояние отопительного оборудования (радиаторов и труб). Не будет лишним посмотреть, насколько хорошо закрываются межкомнатные двери (и вообще, все ли они на месте). Отметьте для себя и общее санитарно-гигиеническое состояние жилых комнат и квартиры в целом, в частности, обратите внимание на неприятные запахи в помещениях, чрезмерную сырость, плесень, присутствие насекомых.

Как видите, рекомендаций довольно много. Поскольку сами вы, скорее всего, будете поглощены разговором с продавцом, попросите сопровождающего вас родственника (знакомого) записать на бумаге (в краткой форме) явные недостатки в состоянии жилого помещения.

Желательно, чтобы вы получили от продавца убедительные (в необходимых случаях - подтвержденные документально) ответы на возникшие у вас вопросы. Отдельного обсуждения требует согласование доплаты за произведенный прежним хозяином ремонт, а также за установленное (и передаваемое вам) оборудование и встроенную мебель.

Даже если ремонт, на первый взгляд, неплохой, платить за него вы не обязаны - надлежащее содержание жилья есть первейшая обязанность его владельца. В то же время следует помнить, что материалы, использованные при ремонте (например, стеновые покрытия), - это неотъемлемая часть жилого помещения и хозяин не имеет права отдирать паркет при физическом освобождении жилого помещения (обычно - в течение месяца после продажи), хоть вы и не собираетесь за него доплачивать.

Несколько иначе решается вопрос с оплатой оборудования и встроенной мебели. Если потребительские достоинства этих предметов не вызывают у вас сомнений, попросите продавца предъявить вам соответствующие технические паспорта, гарантийные талоны и товарные чеки - это, по крайней мере, убедит вас в том, что продавец на самом деле является их законным владельцем, а заодно прояснит вопрос о цене.

Передачу в ваше пользование предметов, которые, как вам кажется, необходимо сохранить в квартире (хотя бы на первое время), лучше всего зафиксировать в отдельном договоре купли-продажи, заключенном в простой письменной форме. Кроме того, в передаточном акте (см. далее) на жилое помещение обязательно должно быть перечислено все оборудование и встроенная мебель, оставляемые вам продавцом.

Возможна, впрочем, и обратная ситуация, в соответствии с которой в жилом помещении нет ничего, кроме ограждающих поверхностей (пола, потолка и стен с зияющими оконно-дверными проемами). Эти обстоятельства, безусловно, должны отразиться на объявленной стоимости жилого помещения, причем вы вправе настаивать на ее снижении, ведь ремонт подобного жилья может обойтись вам в половину стоимости его покупки.

Подводя итоги, заметим, что осмотр жилого помещения - это, пожалуй, последний этап, на котором покупатель, в принципе, еще может отказаться от совершения сделки, ничем не рискуя: не понравилось жилое помещение, и все. Так что не спешите, расставаясь с продавцом, тут же

заводить разговор о заключении договора. Возьмите тайм-аут на неделю-другую. Это время необходимо вам, чтобы:

- осмыслить увиденное - в частности, подумать, насколько показанное вам жилое помещение отвечает вашим ожиданиям и сможете ли вы в нем прожить длительное время, ни о чем не сожалея;

- посчитать, сколько будет стоить ремонт помещения (без него в любом случае не обойтись);

- осмотреть еще два-три жилых помещения (из числа выбранных вами заранее) и сделать из этих визитов соответствующие выводы (все, как известно, познается в сравнении);

- обстоятельно обсудить результаты осмотров с сопровождавшими вас лицами;

- составить окончательное мнение о продавце (продавцах) - в частности, их порядочности и честности;

- наконец, сделать окончательный выбор в пользу оптимального, на ваш взгляд, варианта.

По прошествии условленного времени созванивайтесь с тем продавцом, предпочтение которому вы отдаете, а остальных не забудьте проинформировать об отказе от совершения сделки с ними (лучше - без объяснений мотивов своего решения и без вступления в полемику, поскольку решение вами уже принято и подлежит исполнению). Теперь вам предстоит вместе с "продавцом-победителем" согласовать условия договора.

2.2.6. Согласование условий договора.

Содержание и форма договора

Условия договора купли-продажи жилого помещения определяются сторонами с учетом положений § 7 гл. 30 части второй ГК РФ. Эти же положения, кстати, устанавливают и требования к содержанию и форме договора.

Приступая к составлению договора, сторонам следует прежде всего обсудить между собой наиболее важные (существенные) условия сделки. После того, как между покупателем и продавцом будет достигнуто согласие по существенным условиям сделки, можно перейти к выработке прочих (второстепенных) условий. К существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения следует в первую очередь отнести условие о взаимных обязанностях сторон, которые, как следует из ст. 454 ГК РФ, состоят в следующем:

- обязанность продавца - передать покупателю приобретаемое им жилое помещение;

- обязанность покупателя - принять от продавца приобретаемое жилое помещение, уплатив за него цену, указанную в договоре.

Кроме того, в договоре должны быть конкретно определены:

- предмет договора (передаваемое от продавца покупателю жилое помещение);

- цена, которую следует уплатить за жилое помещение.

Предмет договора должен быть определен в содержании документа на основании ст. 554 ГК РФ. Как следует из указанной статьи, в договоре купли-продажи должны быть "указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости... в составе другого недвижимого имущества".

Иными словами, данные, приведенные в договоре, должны обеспечивать идентификацию жилого помещения, позволяющую безошибочно отличить это помещение от другого по соответствующим характеристикам (состав, общая и жилая площадь, адрес, этаж). Подчеркнем, что отсутствие в договоре таких данных позволяет рассматривать условие о предмете договора как несогласованное сторонами, а сам договор - как незаключенный (с вытекающими отсюда последствиями).

Цена жилого помещения должна быть определена в содержании документа на основании ст. 555 ГК РФ. Такая цена может быть указана за жилое помещение в целом (общая цена) либо за единицу площади жилого помещения, например, за квадратный метр. В последнем случае общая цена жилого помещения определяется исходя из его фактического размера (общей площади). Если условие о цене жилого помещения в договоре отсутствует, то последний также считается незаключенным.

Заметим, что нередко для определения "справедливой" цены жилого помещения прибегают к услугам профессиональных оценщиков (см. гл. 10).

К числу существенных следует отнести и условие о передаче жилого помещения от продавца к покупателю. Такое условие должно включаться в договор купли-продажи в соответствии со ст. 556 ГК РФ. В общем случае факт передачи жилого помещения от продавца к покупателю осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту (иному аналогичному документу). Таким образом, обязательство продавца передать жилое помещение покупателю должно рассматриваться в качестве исполненного после вручения, точнее, обеспечения покупателю беспрепятственного доступа в жилое помещение и пользования им в качестве такового и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение

одной из сторон от подписания документа о передаче (приеме) жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, должно рассматриваться как отказ от исполнения предусмотренной договором обязанности передать (принять) жилое помещение.

Поясним, что обеспечение покупателю беспрепятственного доступа в купленное им жилое помещение и пользование им в качестве такового предполагает предварительное юридическое и фактическое освобождение данного жилого помещения продавцом. Юридическое освобождение жилого помещения - это снятие с регистрации лиц, ранее зарегистрированных в данном жилом помещении, т.е., проще говоря, их выписка на другой адрес. Физическое освобождение жилого помещения - это освобождение данного помещения от имущества лиц, ранее пользовавшихся данным помещением. Сроки юридического и физического освобождения жилого помещения подлежат согласованию между сторонами договора, после чего закрепляются в документе.

На практике за лицами, ранее зарегистрированными в жилом помещении, по соглашению между сторонами договора может быть сохранено право пользования данным помещением либо его частью. Порядок пользования жилым помещением этими лицами после перехода права собственности от продавца к покупателю должен быть определен в договоре (см. ст. 558 ГК РФ).

Со своей стороны, покупатель должен заплатить продавцу установленную договором цену жилого помещения - к примеру, поместив соответствующие денежные средства в банковскую ячейку, доступ к которой продавец получит только после предъявления покупателем свидетельства о регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение (см. ст. 551 ГК РФ). Стороны вправе определить в договоре любой устраивающий их порядок расчетов, учитывая при этом, что фактически договор будет считаться заключенным и вступившим в силу не непосредственно после подписания, а только с даты его государственной регистрации.

Скажем несколько слов о форме и содержании договора купли-продажи жилого помещения. В соответствии со ст. 550 ГК РФ такой договор заключается:

- в письменной форме;
- путем составления одного документа;
- посредством подписания этого документа обеими сторонами сделки.

Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. В то же время обратим внимание уважаемых читателей на то, что в ГК РФ не содержится требование о нотариальном удостоверении договора. Таким образом, гражданское законодательство допускает заключение договора о купле-продаже жилого помещения в простой письменной форме. Однако при отсутствии в договоре перечисленных выше условий документ не может быть признан заключенным, что, в свою очередь, делает невозможной его государственную регистрацию, а вместе с ней - и переход права собственности на предмет сделки (соответствующее жилое помещение).

В договоре о купле-продаже жилого помещения, помимо перечисленных ранее существенных условий, также указывают:

- наименование документа;
- заголовок к тексту;
- сведения о дате и месте составления договора;
- сведения о сторонах договора;
- сведения о прочих условиях договора (в частности, о порядке изменения первоначальных условий, а также о прекращении действия договора);
- сведения об адресах сторон договора.

Пример договора купли-продажи недвижимого имущества представлен в Приложении 3.

Глава 3. УЧАСТИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОЕКТАХ (ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО)

3.1. Характеристика Федерального закона

**"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости и о внесении изменений
в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

В данной главе рассмотрим правовые и организационные аспекты участия граждан (физических лиц) в инвестиционных жилищных проектах (долевом строительстве). Заметим, что участие в долевом строительстве - отнюдь не новый способ решения жилищного вопроса (в отличие от ипотеки, см. далее) - достаточно в этой связи вспомнить еще о советских жилищно-строительных и молодежных жилищных кооперативах (ЖСК и МЖК). Однако теперь такое строительство организуется по иным правилам.

Правовая регламентация участия граждан (физических лиц) в инвестиционных жилищных проектах (долевом строительстве) в настоящее время осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 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). Поскольку данный Закон вступил в действие сравнительно недавно, мы прежде всего остановимся на его краткой характеристике.

Функциональное назначение рассматриваемого Закона заключается:

- в регулировании отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан (физических лиц), а также юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства. (Привлечение денежных средств граждан с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, допускается также в соответствии с законодательством РФ о жилищных накопительных кооперативах (ЖНК).);

- в установлении гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства (под участниками долевого строительства, за исключением случаев, оговоренных особо, подразумеваются граждане (физические лица)).

Закон об участии в долевом строительстве состоит из 27 статей. Соответствующие положения Закона:

- устанавливают основные понятия (терминологию) по вопросам организационно-правового обеспечения участия граждан в долевом строительстве;

- определяют требования к застройщикам, имеющим право на привлечение денежных средств граждан в целях ведения долевого жилищного строительства;

- устанавливают требования к договору участия в долевом строительстве;

- определяют существенные и иные условия договора участия в долевом строительстве;

- предписывают застройщику использовать привлекаемые денежные средства исключительно для строительства в соответствии с проектной документацией;

- регламентируют порядок государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства, а также договора участия в долевом строительстве и (в необходимых случаях) уступки прав по договору;

- устанавливают требования к проектной декларации, информации о застройщике и проекте долевого строительства;

- определяют общий порядок производства, размещения и распространения рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- устанавливают требования к осуществлению государственного регулирования, контроля и надзора в области долевого строительства.

Кроме того, заключительные положения Закона об участии в долевом строительстве вносят изменения в действующие законодательные акты РФ:

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

- Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

3.2. Застройщик "в законе" - кто он?

Граждане, желающие принять участие в долевом инвестировании (за счет имеющихся в распоряжении денежных средств) строительства многоквартирного дома с целью обретения права собственности на соответствующее жилое помещение (квартиру), должны заключить договор с застройщиком. Однако такой договор гражданин может заключить только с застройщиком, имеющим в соответствии с рассматриваемым Законом право на привлечение денежных средств физических лиц для осуществления долевого жилищного строительства.

Включение в рассматриваемый Закон положений, определяющих правовой статус застройщика, во многом обусловлено тем, что в период, предшествовавший принятию Закона, в области долевого строительства (в особенности жилищного) имели место многочисленные нарушения прав дольщиков (инвесторов) из числа физических лиц, включая и совершенно вопиющие случаи, например, двойные продажи квартир в строящихся жилых домах <1>. Уточним, что в качестве застройщиков Законом об участии в долевом строительстве определены юридические лица (независимо от их организационно-правовой формы), а также индивидуальные предприниматели (без образования юридического лица), которые:

<1> В 2004 - 2005 гг. только в Московской области выявлено свыше 1000 случаев нарушений прав инвесторов.

1) имеют в собственности (или на праве аренды) на законных основаниях земельный участок, в пределах которого может осуществляться строительство многоквартирных домов (и иных объектов недвижимости);

2) получили в установленном порядке разрешение на строительство многоквартирных домов (и иных объектов недвижимости), а также на опубликование и (или) размещение проектной декларации и документа о государственной регистрации права собственности (права аренды) застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства;

3) привлекают денежные средства граждан - участников долевого строительства целевым назначением - для возведения на принадлежащем застройщику земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства.

Подчеркнем, что Законом об участии в долевом строительстве право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, предоставлено только застройщикам, отвечающим перечисленным выше требованиям. Согласно ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве, в случае привлечения денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, лицом, не имеющим на это права в соответствии с рассматриваемым Законом, гражданин может потребовать от данного лица:

- немедленного возврата переданных им данному лицу денежных средств (в полном размере);

- уплаты процентов в двойном размере на сумму этих денежных средств;

- возмещения (сверх суммы процентов) причиненных гражданину убытков.

Договор участия в долевом строительстве, кроме прочего, должен отвечать требованиям, вытекающим из соответствующих положений рассматриваемого Закона.

3.3. Договор участия в долевом жилищном строительстве, его основные положения

Требования к договору участия в долевом жилищном строительстве изложены в ст. 4 рассматриваемого Закона. Эти требования распространяются как на содержание, так и форму договора.

В содержании договора участия в долевом жилищном строительстве должны быть зафиксированы:

- взаимные обязательства сторон - участника долевого жилищного строительства (заказчика, дольщика или инвестора) и застройщика (подрядчика);

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, т.е. жилого помещения (в общем случае - квартиры, по сути, представляющей предмет сделки);

- цена предмета сделки;

- сроки и порядок уплаты цены;

- срок передачи объекта долевого жилищного строительства от застройщика к участнику;

- гарантийный срок на объект долевого жилищного строительства.

Вышеперечисленные сведения в совокупности образуют существенные условия договора участия в долевом жилищном строительстве. Отсутствие в договоре таких условий позволяет считать его незаключенным.

Помимо существенных, в договор участия в долевом жилищном строительстве могут включаться и иные условия, не противоречащие законодательству. Следует заметить, что Правительство РФ вправе издавать правила, обязательные для сторон договора участия в долевом жилищном строительстве при его заключении и исполнении, и в этих правилах также могут быть предусмотрены соответствующие условия.

Договор заключается в письменной форме. Он подлежит государственной регистрации (см. далее) и считается заключенным с момента такой регистрации.

В качестве предмета договора участия в долевом жилищном строительстве следует рассматривать сделку. Сущность сделки заключается в следующем:

1) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и, с получением разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передать соответствующий объект, например квартиру, участнику долевого жилищного строительства;

2) со своей стороны, участник долевого жилищного строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену, а при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, кроме того, принять от застройщика соответствующий объект.

Взаимные обязательства сторон по договору участия в долевом жилищном строительстве следует рассматривать в качестве одного из существенных условий этого договора.

3.4. Условия договора участия в долевом жилищном строительстве

В продолжение разговора о существенных условиях договора участия в долевом жилищном строительстве рассмотрим вопросы, связанные с установлением в договоре цены (денежного выражения стоимости), которая должна быть уплачена участником строительства за соответствующее жилое помещение. В соответствии со ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве цена может быть определена в договоре как сумма денежных средств, включающая:

- средства, предназначенные для возмещения затрат застройщика в связи со строительством объекта долевого жилищного строительства (например, многоквартирного дома);
- средства, предназначенные для возмещения затрат застройщика в связи с оказанием (предоставлением) последним услуг участнику долевого жилищного строительства.

Рассматриваемый Закон допускает изменение первоначально указанной в договоре участия в долевом жилищном строительстве цены как в сторону повышения, так и в сторону понижения. Такое изменение может иметь место, если в содержании договора была предусмотрена возможность такого изменения, а также указаны конкретные случаи и условия изменения цены, например, в связи с изменением расценок на строительные материалы и работы. Изменения к договору участия в долевом жилищном строительстве принимаются и вступают в силу по соглашению сторон. Как правило, такие изменения фиксируются в соответствующем письменном соглашении, которое после подписания его сторонами рассматривается в качестве неотъемлемой части договора.

В договоре должны быть предельно четко определены порядок и сроки внесения платежей. В зависимости от обстоятельств платежи могут вноситься единовременно (не позднее установленной договором даты) либо частями (в течение установленного договором периода - ежемесячно, ежеквартально и т.п.).

В договоре должны быть определены конкретные санкции за несоблюдение порядка внесения платежей. Отметим, что Закон об участии в долевом строительстве допускает расторжение договора в судебном порядке (с предварительным направлением участнику долевого жилищного строительства соответствующего требования) в следующих случаях:

- если имеет место просрочка предусмотренного договором срока внесения единовременного платежа более чем на три месяца;
- имеет место систематическое нарушение сроков внесения частичных платежей в предусмотренный договором период (нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев).

Кроме того, в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого жилищного строительства должен уплатить застройщику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Определение в договоре участия в долевом жилищном строительстве срока передачи объекта долевого строительства от застройщика к его участнику вытекает из требований ст. 6 рассматриваемого Закона. Обычно этот срок устанавливается исходя из предполагаемого срока приемки объекта долевого строительства в эксплуатацию.

По Закону застройщик обязан передать участнику долевого жилищного строительства соответствующий объект (например, квартиру) не позднее срока, предусмотренного договором. Срок передачи объектов должен быть единым для всех участников долевого жилищного строительства, за исключением случаев, предполагающих изменение сроков передачи в порядке, предусмотренном законодательством. За нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта застройщик уплачивает участнику долевого жилищного строительства неустойку (пени) в размере 1/75 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае если после вступления договора в силу выявятся обстоятельства, не позволяющие завершить строительство многоквартирного дома в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого жилищного строительства:

- соответствующую информацию (в форме письменного уведомления);
- предложение об изменении условия договора, определяющего срок передачи объекта.

Изменение предусмотренного договором срока передачи объекта осуществляется в порядке, установленном ст. 450 - 452 ГК РФ. В отсутствие согласия сторон об изменении срока передачи объекта решение об изменении соответствующего условия может вынести суд. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено одной из сторон договора в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором.

В договоре должно содержаться и условие о гарантийном сроке на объект долевого жилищного строительства. В соответствии со ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве гарантийный срок для объекта не может составлять менее 5 лет. Указанный в договоре гарантийный срок исчисляется с даты передачи объекта участнику долевого жилищного строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого жилищного строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Закон вменяет в обязанность застройщика передачу объекта надлежащего качества, т.е. качества, которое соответствует условиям договора либо (при отсутствии или неполноте условий такого договора) требованиям нормативно-технической документации (технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов), а также иным обязательным требованиям. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Объект, построенный с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, дает участнику долевого жилищного строительства право на требование от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков объекта в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены объекта (по сравнению с предусмотренной договором или изменением к нему);
- возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта.

Кроме того, в случае существенного нарушения требований к качеству объекта участник долевого жилищного строительства вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, уведомив об этом застройщика в письменной форме. Одновременно участник долевого жилищного строительства вправе потребовать от застройщика возврата денежных средств, а также уплаты процентов в соответствии с рассматриваемым Законом.

Уточним, что по Закону отказ участника долевого жилищного строительства от исполнения договора в одностороннем порядке допускается и в других случаях, в т.ч.:

- при неисполнении застройщиком обязательства по передаче объекта в срок, предусмотренный договором или изменением к нему;
- при прекращении (приостановлении) строительства многоквартирного дома, в состав которого входит объект, если выявлены обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что объект не будет передан участнику долевого жилищного строительства в предусмотренный договором (изменением к договору) срок;
- при существенном изменении проектной документации многоквартирного дома, в состав которого входит объект, в т.ч. существенного изменения размера объекта (например, площади квартиры);
- при изменении назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- при неисполнении застройщиком обязанностей по договору, вследствие чего объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают объект непригодным для предусмотренного договором использования;
- в иных предусмотренных договором случаях.

В случае одностороннего отказа участника долевого жилищного строительства от исполнения договора по перечисленным выше основаниям застройщик, согласно ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве, обязан:

- возратить участнику долевого жилищного строительства денежные средства, уплаченные последним в счет цены, предусмотренной договором;
- уплатить участнику долевого жилищного строительства проценты на эту сумму - за пользование указанными денежными средствами - в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого жилищного строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого жилищного строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены, предусмотренной договором, до дня их возврата застройщиком.

3.5. Порядок передачи объекта от застройщика

к участнику долевого жилищного строительства

Передача объекта долевого жилищного строительства от застройщика к участнику долевого жилищного строительства допускается только после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего многоквартирного дома. В соответствии со ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве факт передачи (приема) объекта застройщиком (участником долевого жилищного строительства) подтверждается передаточным актом (иным документом о передаче объекта).

Срок передачи объекта определяется договором. Этот срок не может превышать двух месяцев, исчисляемых с даты получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Со своей стороны, с получением от застройщика письменного уведомления (сообщения) о готовности многоквартирного дома участник долевого жилищного строительства обязан приступить к принятию объекта (квартиры) в предусмотренный договором срок. Если такой срок договором не установлен, то приемка производится в течение 7 рабочих дней со дня получения соответствующего сообщения.

В случае обнаружения недостатков в процессе приемки объекта участник долевого жилищного строительства до подписания передаточного акта (иного документа о передаче объекта) вправе потребовать от застройщика составления акта несоответствия объекта надлежащим требованиям. Одновременно участник долевого жилищного строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче объекта) до устранения застройщиком недостатков.

3.6. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве и исполнение обязательств

Порядок обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом жилищном строительстве и исполнения указанных обязательств определен ст. 12 и 13 Закона об участии в долевом строительстве. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого жилищного строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома (в составе которого будут находиться объекты долевого жилищного строительства) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок, а также строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

При государственной регистрации права собственности застройщика:

- на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого жилищного строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект;

- на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого жилищного строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

Залогом перечисленного выше имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого жилищного строительства, в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и (или) договором;

- уплата участнику долевого жилищного строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта;

- уплата участнику долевого жилищного строительства иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законодательством.

Уточним, что к отношениям, вытекающим из залога, возникающей на основании Закона об участии в долевом строительстве, применяются, с учетом особенностей последнего, положения ГК РФ и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". С момента подписания сторонами передаточного акта (иного документа о передаче объекта) право залога, возникшее на основании Закона об участии в долевом строительстве, не распространяется более на соответствующий объект (например, принятую квартиру).

Отметим еще раз, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта (иного аналогичного документа). Обязательства участника долевого жилищного строительства считаются исполненными с момента уплаты им в

полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта (иного аналогичного документа).

Пример договора участия в долевом строительстве жилого дома представлен в Приложении 4.

Глава 4. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В КРЕДИТ

4.1. Ипотека: приобретение жилья в кредит под залог недвижимого имущества

4.1.1. Организационно-правовая база жилищной ипотеки, ее краткая характеристика

Ипотека - сравнительно новый способ решения жилищного вопроса. Существовавшая еще в царской России жилищная ипотека после длительного перерыва возвратилась в отечественное право и постепенно завоевывает у наших сограждан популярность. В переводе с греческого ипотека - это передача заемщиком (лицом, получившим кредит, как правило, крупный и долгосрочный) в залог кредитору недвижимого имущества, приобретаемого в собственность. Сегодня в России организационно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования осуществляется в соответствии с ГК РФ (в частности, § 3 гл. 23); Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон о жилищной ипотеке); Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (в ред. от 08.05.2002); совместным Приказом Минюста России N 289, Госстроя России N 235 и ФКЦБ России N 290 от 16.10.2000 "Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам" (в ред. от 07.02.2003).

Центральное место в системе организационно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования занимает Закон о жилищной ипотеке, который состоит из 79 статей, объединенных в 14 глав. (Уточним, что соответствующие положения ГК РФ, устанавливающие общие правила залога, применяются к отношениям, определенным в договоре ипотеки в случаях, когда Кодексом или Законом о жилищной ипотеке не установлено иное.) Особый интерес для читателей должна, по-видимому, представлять гл. XIII, отражающая особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Однако для понимания сути жилищной ипотеки следует обратить внимание читателей и на основные положения Закона о жилищной ипотеке, указанные в гл. I Закона.

Отношения в сфере жилищной ипотеки возникают между залогодержателем (и, одновременно, кредитором) и должником (залогодателем) после заключения договора о жилищной ипотеке. Залогодержатель обретает право на удовлетворение своих денежных требований к залогодателю (по принятому им на себя обязательству) из стоимости заложенного последним недвижимого имущества (например, квартиры). Недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. При этом ипотека обеспечивает залогодержателю уплату:

- основной суммы долга по кредитному договору (иному обеспечиваемому ипотекой обязательству) - полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке;

- процентов за пользование кредитом, при условии, что соответствующее обязательство принято на себя должником (зафиксировано в кредитном договоре).

Жилищная ипотека допускается только в отношении недвижимого имущества - индивидуальных жилых домов, квартир либо их частей (одной или нескольких комнат), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (о порядке регистрации ипотеки жилого помещения см. гл. 11). Такая регистрация производится на основании договора о жилищной ипотеке с приложением других документов, обязательность представления которых предусмотрена Инструкцией о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам.

4.1.2. Договор о жилищной ипотеке, его содержание и форма

Договор о жилищной ипотеке заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению (см. п. 2 ст. 339 ГК РФ). Согласно ст. 9 Закона о жилищной ипотеке в содержании договора отражаются:

- предмет ипотеки;

- оценка предмета ипотеки;
- суть договора;
- размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки - кредитуемое и переходящее в залог жилое помещение (в общем случае - квартира) - определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Как правило, с этой целью в договоре указываются адрес дома, в котором расположено жилое помещение, секция (подъезд) и этаж, номер квартиры, а также ее общая и жилая площадь.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством по соглашению залогодателя с залогодержателем. Оценка предмета ипотеки указывается в договоре в денежном выражении, т.е. как цена кредитуемого и переходящего в залог жилого помещения.

Суть договора о жилищной ипотеке образуют положения, определяющие взаимные обязательства сторон, принимаемые ими в связи с заключением договора. По договору о жилищной ипотеке залогодержатель обычно обязуется принять кредитуемое и передаваемое в залог жилое помещение на период до исполнения залогодателем своих обязательств по погашению кредита и предусмотренных кредитным договором иных обязательств, например, по выплате залогодержателю (и, одновременно, кредитору) процентов за пользование кредитом.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, могут исполняться единовременно - например, в отношении погашения сравнительно небольших кредитов - или по частям. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, то в договоре о жилищной ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Кроме того, в договоре о жилищной ипотеке должны быть указаны:

- право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
- наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это обстоятельство также указывается в договоре о жилищной ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Подчеркнем, что договор, в котором отсутствуют какие-либо перечисленные выше данные, не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке. В свою очередь, несоблюдение правил о государственной регистрации договора о жилищной ипотеке влечет его недействительность.

Закон о жилищной ипотеке выделяет ряд особенностей, присущих ипотеке жилых помещений, которые рассматриваются далее.

4.1.3. Особенности ипотеки жилых помещений

По Закону жилищная ипотека допускается только в отношении предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов (расположенных в них квартир, комнат), принадлежащих на праве собственности физическим или юридическим лицам. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством для совершения сделок с имуществом подопечных. Порядок ипотеки жилых помещений, приобретенных за счет кредита банка, определен ст. 77 Закона о жилищной ипотеке.

В общем случае жилое помещение, например квартира, приобретенное (полностью или частично) с использованием кредитных средств банка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на это жилое помещение. Залогодержателем (в общем случае) является банк, хотя Закон допускает возможность предоставления целевого кредита другими юридическими лицами.

К залогу такого жилого помещения применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора. Эти правила касаются и обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение служит основанием для прекращения права пользования этим помещением залогодателем (должником). Как следует из ст. 50 рассматриваемого Закона, залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное жилое помещение, т.е. изъять его из пользования залогодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) последним обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой (несвоевременной или (и) неполной уплатой) суммы долга по кредиту. Если договором о жилищной ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на жилое помещение, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении должником сроков их внесения, т.е. при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение может производиться в судебном или во внесудебном порядке. При этом, как правило, взыскание на заложенное жилое помещение обращается по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с рассматриваемым Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд (т.е. при наличии нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного между ними после возникновения оснований для обращения взысканий на заложенное жилое помещение и с учетом содержания п. 2 ст. 55 рассматриваемого Закона).

Отметим, что должник может предотвратить обращение взыскания на заложенное жилое помещение, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, котором эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм, до момента продажи заложенного жилого помещения на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения права на это жилое помещение залогодержателем в установленном порядке. В противном случае заложенное жилое помещение подлежит продаже в порядке, предусмотренном гл. X Закона о жилищной ипотеке.

4.1.4. Организация ипотечного жилищного кредитования

Вопросы организации ипотечного жилищного кредитования изложены в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 N 28. Концепция определяет ипотечный жилищный кредит как целевой кредит, предоставленный гражданину на срок 3 года и более банком (иной кредитной организацией) под залог кредитуемого жилого помещения (в качестве обеспечения обязательства заемщика по погашению кредита).

Согласно Концепции долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается заемщику на условиях платности, срочности и возвратности. За целевым использованием предоставленных кредитных средств и выполнением обязательств по погашению кредита банком (иной кредитной организацией) должен быть организован строгий контроль.

В большинстве случаев ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 до 10 - 15 лет. Благодаря более длительному сроку погашения кредита уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика, однако при этом несколько возрастает (с учетом процентов за пользование кредитом) их общий размер. Обычно сумма кредита составляет не более 60 - 70% рыночной стоимости покупаемого жилого помещения. Следовательно, заемщик за счет собственных средств должен внести первоначальный взнос по оплате части жилья, как правило, в сумме 30 - 40% его стоимости.

Организация ипотечного жилищного кредитования включает несколько этапов.

Этап 1. Предварительная квалификация (одобрение) потенциального заемщика

Заемщик, обратившись в банк (иную кредитную организацию) за ипотечным кредитом, должен получить всю необходимую информацию о потенциальном кредиторе и условиях предоставления кредита, а также о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможности потенциального заемщика по возвращению ипотечного кредита, для этого он получает непосредственно от заемщика или другими законными способами (например, обратившись в кредитное бюро) соответствующую информацию и изучает ее.

Этап 2. Андеррайтинг <1> заемщика

<1> Андеррайтинг - процедура оценки банком платежеспособности или (и) кредитоспособности заемщика.

На этапе андеррайтинга кредитор принимает решение о предоставлении (отказе в предоставлении) ипотечного кредита. Одновременно им определяются рамочные условия кредитного договора - в частности, максимальный размер кредита, срок, на который кредит может быть предоставлен, значение процентной ставки и др.

Решение принимается на основе углубленного анализа документированной информации о потенциальном заемщике. Примерный состав документов, используемых банками (кредитными организациями) при проведении процедуры андеррайтинга, включает:

- 1) копию паспорта (все страницы, в т.ч. пустые);
- 2) копию трудовой книжки (все страницы), заверенную работодателем, либо копии трудовых договоров (договоров-подрядов);
- 3) справку о доходах по форме 2-НДФЛ МНС России, заверенную в установленном порядке, либо справку о доходах по форме Сбербанка России или справку по форме предприятия за последние 6 - 12 месяцев;
- 4) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ (о присвоении идентификационного номера налогоплательщика (ИНН));
- 5) копию свидетельства о государственном пенсионном страховании;
- 6) документы, подтверждающие сведения о состоянии здоровья, - справки из психоневрологического и наркологического диспансера по месту постоянного жительства;
- 7) документы, характеризующие недвижимое и дорогостоящее имущество, находящееся в распоряжении потенциального заемщика;
- 8) документы, характеризующие находящиеся в распоряжении заемщика иные (дополнительные) источники доходов;
- 9) документы, характеризующие участие заемщика в юридическом лице, либо документы, характеризующие заемщика - предпринимателя без образования юридического лица;
- 10) документы, подтверждающие исполнение заемщиком обязательств по ранее взятым кредитам;
- 11) документы, подтверждающие расходы заемщика;
- 12) в необходимых случаях - разрешительные документы на совершение сделки (заключение договора) (например, согласие супруга (супруги) заемщика).

Пример согласия супруга (супруги) заемщика

СОГЛАСИЕ

(Наименование населенного пункта, дата совершения согласия)

Я, ... (фамилия, имя, отчество, паспортные и адресные данные супруга (супруги) заемщика), в связи с намерением моего (моей) супруга (супруги) получить у ... (наименование кредитора) ипотечный жилищный кредит на приобретение квартиры (дома) по адресу ... (указать адрес):

1. Даю свое согласие на получение моим (моей) супругом (супруги) у ... (наименование кредитора) ипотечного жилищного кредита на условиях и в порядке, которые предусмотрены соответствующим кредитным договором.

С содержанием кредитного договора ознакомлен(а), положение указанного договора об обременении кредитуемого жилья и о последствиях его неисполнения (ненадлежащего исполнения) моим супругом (моей супругой) мне разъяснено. Копия кредитного договора передана мне для сведения.

2. В случае обращения ... (наименование кредитора) взыскания на указанное жилье, кроме того, согласен (согласна):

2.1. С получением соответствующего уведомления - в течение 30 (тридцати) дней, исчисляемых с даты получения уведомления, сняться с регистрационного учета по адресу ... (указать адрес кредитуемого жилья) (в отсутствие регистрации по указанному адресу - фактически освободить указанное жилье для передачи новому пользователю).

2.2. Не совершать каких-либо действий, препятствующих исполнению сторонами по кредитному договору своих обязательств и реализации своих прав, в том числе в связи с переходом права собственности на кредитуемое жилье от моей супруги (моего супруга) к новому владельцу по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством и указанным кредитным договором для случаев неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по нему.

Дата

Подпись

И.О. Фамилия

(отметка о нотариальном удостоверении документа)

Наибольшее значение для принятия положительного решения о предоставлении ипотечного кредита обычно играют следующие обстоятельства:

- законность, достаточность и стабильность дохода потенциального заемщика;
- наличие у потенциального заемщика собственных средств для внесения первоначального взноса;
- ликвидность предмета ипотеки, определяемая потребительской привлекательностью кредитуемого жилого помещения, его качественными характеристиками.

В случае положительного решения кредитор формулирует основные условия кредитного договора и знакомит с ними заемщика. При согласии заемщика с предлагаемыми условиями кредитор приступает к подбору подходящего жилого помещения. Если же такое жилое помещение уже имеется на примете у заемщика, то кредитор производит оценку этого помещения (с точки зрения ликвидности).

Этап 3. Подбор жилого помещения (например, квартиры), соответствующего финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора

Заемщик вправе подобрать себе жилое помещение как до обращения к кредитору, так и после этого, действуя самостоятельно или при участии кредитора. Соответственно, дальнейшее развитие ситуации может происходить по двум основным вариантам:

1) продавец жилья и потенциальный заемщик заключают предварительный договор купли-продажи жилого помещения, включающий, среди прочего, преимущественное право покупки данного жилья потенциальным заемщиком по согласованной сторонами цене в обусловленный сторонами срок. В этом случае кредитор оценивает жилое помещение с точки зрения обеспечения возвратности кредита и рассчитывает сумму кредита, исходя из доходов заемщика, размера вносимого им первоначального взноса, а также стоимости жилого помещения;

2) потенциальный заемщик, исходя из максимально возможного размера кредита, рассчитанного кредитором, подбирает подходящее по стоимости жилое помещение и заключает с его продавцом сделку купли-продажи при условии, что кредитор будет согласен рассматривать приобретаемое жилье в качестве подходящего для обеспечения кредита.

Этап 4. Оценка жилого помещения - предмета жилищной ипотеки с целью определения его ликвидности (реальной рыночной стоимости)

После подбора жилого помещения для покупки в кредит оценщик (услуги которого, как правило, оплачивает заемщик) осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилого помещения. Кредитор соотносит оценочную стоимость указанного помещения с размером выдаваемого кредита. Если оценочная стоимость отвечает ожиданиям кредитора, последний дает согласие на заключение заемщиком договора купли-продажи (с одновременным заключением кредитного договора). В противном случае кредитор вправе порекомендовать заемщику продолжить поиск более подходящего (с точки зрения условий предоставления кредита) жилого помещения.

Этап 5. Заключение договора купли-продажи жилого помещения и кредитного договора

В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, предназначенные для оплаты первоначального взноса на приобретение жилого помещения. Уточним, что обеспечение ипотечного жилищного кредита может быть оформлено:

- договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки и государственной регистрацией возникающей (в силу договора) ипотеки;

- трехсторонним (так называемым смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю, а также ипотеку данного жилого помещения в пользу кредитора;

- договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, при этом ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи.

В ипотечном кредитном договоре стороны обычно предусматривают следующие условия:

- сумма предоставляемого кредита;
- срок, на который предоставляется кредит;
- размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом;
- очередность погашения кредита и процентов по нему;
- основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему.

Пример предварительного договора купли-продажи жилого помещения представлен в Приложении 5. Пример ипотечного кредитного договора представлен в Приложении 6.

В договор о жилищной ипотеке, помимо рассмотренных ранее условий, обычно включаются положения, определяющие:

- порядок пользования заложенным жилым помещением (оно находится в собственности заемщика с момента регистрации заключенного договора купли-продажи, при этом на период погашения кредита ограничиваются права заемщика по распоряжению этим помещением);
- требования по обеспечению сохранности предмета жилищной ипотеки;
- требования по страхованию предмета жилищной ипотеки;
- основания обращения взыскания на предмет жилищной ипотеки.

Пример договора ипотеки квартиры представлен в Приложении 7.

Кредитуемое жилое помещение служит в качестве обеспечения кредита, однако нахождение в залоге не является препятствием для владения заемщиком приобретенным на кредитные средства жилым помещением. Более того, по согласованию с кредитором заемщик может - на определенных договором условиях - пользоваться этим помещением до полного погашения кредита (с временной регистрацией по данному адресу). В то же время кредитор вправе, соглашаясь на предоставление заемщику права пользования жилым помещением (вселения в него), предварительно заручиться нотариально заверенным согласием заемщика (и, если требуется, совершеннолетних членов его семьи) на освобождение переданного в залог жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Находящееся в залоге жилое помещение, по согласованию с кредитором, может использоваться не только заемщиком и членами его семьи, но и, к примеру, арендаторами (для проживания). Переустройство заложенного жилого помещения до погашения кредита не допускается.

Этап 6. Проведение расчетов с продавцом жилого помещения

При проведении расчетов заемщик осуществляет оплату стоимости жилого помещения по договору купли-продажи, используя для этого:

- собственные средства, предназначенные для внесения первоначального взноса;
- средства кредита, предназначенные для внесения остальной части стоимости жилого помещения.

Как правило, кредитор (его полномочный представитель) непосредственно участвует в процессе расчетов (перечисляя кредитуемые средства продавцу жилого помещения) и, кроме того, контролирует указанный процесс.

Этап 7. Страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также прав собственника на приобретаемое жилое помещение

Принципы страхования в связи с заключением договора ипотечного жилищного кредитования определены ст. 31 Закона о жилищной ипотеке. Помимо страхования предмета договора - кредитуемого и переходящего в залог жилого помещения (например, от гибели или повреждения), заемщик также вправе застраховать и риск своей ответственности перед кредитором (за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита). Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является факт предъявления к нему кредитором требования о погашении кредита при недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Условия страхования определяются в соответствующем договоре. Заемщик вправе самостоятельно выбрать страхователя или воспользоваться рекомендациями кредитора.

Этап 8. Обслуживание кредитором ипотечного жилищного кредита в связи с поэтапным выполнением заемщиком принятых на себя обязательств

Заемщик приступает к выполнению обязательств по погашению ипотечного жилищного кредита в соответствии со сроками, предусмотренными графиком платежей, обычно прилагаемым к кредитному договору. Графиком платежей может быть предусмотрен так называемый льготный

период продолжительностью до трех месяцев, в течение которых заемщик может быть освобожден от погашения основной части кредита. Кредитор, со своей стороны, производит обслуживание жилищного ипотечного кредита и в этой связи:

- принимает платежи от заемщика;
- ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов;
- осуществляет иные необходимые действия по обслуживанию выданного кредита.

Кредит и проценты по нему выплачиваются в форме аннуитетных ежемесячных платежей. Поясним, что аннуитетный ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, и платеж в счет части самого кредита.

Размер платежа рассчитывается таким образом, чтобы все ежемесячные платежи (при сохранении неизменной фиксированной процентной ставки по кредиту) были равными на протяжении всего кредитного периода. Это удобно как для заемщика (в соответствии с аннуитетной схемой погашения кредита он может планировать свой бюджет), так и для кредитора. Величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30 - 35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период.

В случае выполнения обязательств по кредитному договору ипотечный жилищный кредит считается погашенным, а ипотека - прекращается. О прекращении ипотеки в отношении жилого помещения делается соответствующая запись в Государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В случае невыполнения заемщиком и залогодателем условий кредитного договора или договора об ипотеке кредитор обращает взыскание на заложенное жилое помещение в судебном или внесудебном порядке. Жилое помещение реализуется, а полученные средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Остаток средств передается заемщику.

4.2. Приобретение жилья в кредит без залога

Приобретение жилья в кредит возможно и без передачи последнего в залог кредитору. Российские банки все активнее предлагают потенциальным заемщикам кредиты, которые могут быть использованы ими и для покупки жилого помещения. Так, Сбербанк России предлагает гражданам, намеревающимся приобрести жилые помещения, воспользоваться целевым кредитом на недвижимость. Средства по данному виду кредита могут быть использованы заемщиками не только на приобретение жилья, но и на его строительство, реконструкцию или ремонт.

Кредит на недвижимость предоставляется Сбербанком России в рублях и иностранной валюте (долл. и евро) наличными или безналично. Процентные ставки по кредиту составляют соответственно 18% и 11% годовых. Максимальный срок предоставления Сбербанком России кредита на недвижимость не может превышать 15 лет. Кредитуемые средства могут предоставляться заемщику одновременно (при покупке жилого помещения) либо частями (например, для участия в долевом жилищном строительстве).

Размер кредита на недвижимость, предоставляемого Сбербанком России без материального обеспечения со стороны заемщика, составляет не более 70% покупной стоимости кредитуемого объекта недвижимости (приобретаемого жилого помещения). Соответственно, минимальный размер первоначального взноса, производимого заемщиком за счет собственных средств, составляет не менее 30% покупной стоимости кредитуемого объекта. По желанию заемщика ему может быть предоставлена отсрочка по погашению основной части кредита сроком до двух лет, при этом отсрочка по уплате процентов не предоставляется.

Порядок предоставления кредита на недвижимость во многом сходен с ранее рассмотренным порядком предоставления ипотечного жилищного кредита. В частности, Сбербанк России с получением обращения потенциального заемщика проводит процедуру андеррайтинга, по результатам которой и принимается решение о предоставлении (отказе в предоставлении) кредита на недвижимость. При принятии решения учитываются:

- платежеспособность потенциального заемщика;
- предоставленное потенциальным заемщиком обеспечение;
- покупная стоимость объекта недвижимости.

При определении платежеспособности Сбербанк России принимает во внимание:

- доход заемщика по основному месту работу (доход от основного вида предпринимательской деятельности);
- доходы, полученные заемщиком по другому месту работы, если срок трудового договора (гражданско-правового договора) превышает 1 год (при условии подтверждения указанных доходов и произведенных удержаний соответствующей справкой по форме работодателя);

- доходы, полученные заемщиком от занятий частной практикой, либо иные источники доходов, разрешенные законодательством, подтвержденные налоговой декларацией с отметкой налогового органа;

- доход супруги(а) заемщика по одному месту работы;

- сумму пенсии, досрочно назначенную по старости или за выслугу лет и получаемую заемщиком, не достигшим пенсионного возраста, установленного законодательством (на период до достижения им пенсионного возраста);

- возраст заемщика (кредиты предоставляются, как правило, гражданам в возрасте от 21 до 60 лет);

- наличие гражданства РФ и постоянной регистрации в РФ;

- наличие подтвержденного трудового стажа (в общем случае - не менее 1 года).

Оценка платежеспособности потенциального заемщика производится на основании представленных им документов, в т.ч.:

- документа, подтверждающего покупную стоимость жилого помещения;

- предварительного договора купли-продажи жилого помещения (договора купли-продажи с отсрочкой платежа);

- документа, подтверждающего величину дохода заемщика (если в качестве обеспечения гражданином представлены поручительства других граждан, то рассматриваются и документы, подтверждающие величину доходов поручителей). Условия предоставления кредитов на недвижимость (аналогичных по своему назначению кредитов, например потребительских) другими российскими банками несколько отличаются от приведенных выше (табл. 1).

Таблица 1

Сравнительная характеристика основных потребительских кредитов, предоставляемых заемщикам Московским международным банком и Внешторгбанком-24

N	Наименование характеристики	Условия Московского международного банка	Условия Внешторгбанка-24
1	Размер кредита	До 25000 долл. США/евро До 650000 руб.	До 25000 долл. США/евро (эквивалент в рублях)
2	Срок предоставления кредита	От 2 месяцев до 3 лет	От 6 месяцев до 5 лет
3	Размер кредитной ставки (долл. США, евро/руб.)	11,5/16% годовых	12/17% годовых
4	Размер ежемесячных обязательств заемщика по погашению кредита	Не более 40% получаемого дохода	Не установлен

В случае одобрения потенциального заемщика ему сообщаются основные условия предоставления кредита на недвижимость: размер кредита, срок предоставления, график погашения. При согласии заемщика с основными условиями предоставления кредита с ним может быть заключен кредитный договор.

Срок принятия решения о заключении кредитного договора, как правило, составляет от нескольких дней до нескольких недель. Общие требования к кредитному договору определены ст. 819 - 820 ГК РФ. Из этих требований следует, что кредитный договор должен заключаться в письменной форме и содержать условия, определяющие обязательства сторон по предоставлению и погашению кредита. Пример кредитного договора представлен в Приложении 8.

Глава 5. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ "ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ"

5.1. Краткая характеристика Программы "Государственные жилищные сертификаты"

Приобрести жилое помещение можно и по Программе "Государственные жилищные сертификаты" (далее - Программа ГЖС). Первый вариант Программы ГЖС реализовывался в РФ начиная с 1998 г.

В настоящее время реализация Программы ГЖС осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.10.2004 N 522, которым утверждены Правила выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы "Государственные жилищные сертификаты" на 2004 - 2010 годы, входящей в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы (далее - Правила). Функциональное назначение Правил заключается в установлении порядка выпуска государственных жилищных сертификатов и предоставления субсидий гражданам в рамках реализации Программы ГЖС. Кроме того, эти Правила определяют:

- порядок формирования списков граждан - участников Программы ГЖС;
- требования к организации работы по выдаче сертификатов;
- порядок заключения договора банковского счета;
- порядок оплаты приобретаемого жилого помещения;
- формы документов, применяемых в связи с реализацией Программы ГЖС.

Правовые и организационные основы реализации Программы ГЖС рассматриваются нами далее.

5.2. Понятие о государственном жилищном сертификате. Категории граждан, имеющих право на получение сертификата. Социальная норма общей площади жилого помещения

Государственный жилищный сертификат - это особый вид документа (так называемое именованное свидетельство), удостоверяющий право гражданина - участника Программы ГЖС на получение субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилого помещения. Таким образом, в отличие от акций, сертификат не является ценной бумагой. Выпуск сертификатов осуществляется государственным заказчиком Программы ГЖС, который определяет порядок получения, учета, хранения и уничтожения бланков сертификатов. Форма бланка сертификата, а также порядок его заполнения утверждаются государственным заказчиком Программы ГЖС по согласованию с Минфином России и Минобороны России.

Срок действия сертификата исчисляется с даты выдачи сертификата, т.е. с даты его подписания уполномоченным должностным лицом органа, осуществляющего выдачу сертификатов, и составляет 9 месяцев.

Право на получение сертификата имеют определенные категории лиц, которые прежде всего должны:

- являться гражданами РФ (иметь российское гражданство);
- в установленном порядке быть признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Граждане, удовлетворяющие приведенным выше требованиям, должны относиться к одной из категорий, в отношении которых правилами допускается участие в Программе ГЖС. Право на получение государственных жилищных сертификатов имеют:

1) военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

2) сотрудники органов внутренних дел РФ, содержащиеся за счет средств федерального бюджета и увольняемые со службы по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

3) сотрудники Государственной противопожарной службы МЧС России, содержащиеся за счет средств федерального бюджета и увольняемые со службы по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

4) сотрудники учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Федеральной службы исполнения наказаний, содержащиеся за счет средств федерального бюджета и

увольняемые со службы по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

5) граждане, уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

6) граждане, уволенные со службы из органов внутренних дел РФ, Государственной противопожарной службы МЧС России, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Минюста России (Федеральной службы исполнения наказаний), содержащиеся за счет средств федерального бюджета, по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

7) члены семей военнослужащих, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) в период прохождения военной службы, а также погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более. При этом за вдовами (вдовцами) указанных граждан право на получение субсидии сохраняется до повторного вступления в брак;

8) граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков и поселков учреждений с особыми условиями хозяйственной деятельности.

Подчеркнем, что право на улучшение жилищных условий с использованием сертификата предоставляется гражданам однократно. При этом граждане (из числа перечисленных выше категорий), подлежащие увольнению (увольняемые) со службы в связи с достижением предельного возраста пребывания на службе, приобретают право на получение сертификата за год до предполагаемой даты увольнения.

Предоставление субсидии на приобретение жилого помещения производится в размере, эквивалентном расчетной стоимости жилого помещения. В свою очередь, расчетная стоимость жилого помещения определяется исходя из его общей площади, которая должна соответствовать социальной норме, установленной для семей разной численности (в необходимых случаях - с учетом нормы дополнительной общей площади жилого помещения в размере 15 кв. м, предоставляемой соответствующим категориям граждан согласно законодательству РФ). В настоящее время социальная норма общей площади жилого помещения для расчета размера субсидии установлена в следующих размерах:

- для одиноких граждан - 33 кв. м;
- на семью из 2 человек - 42 кв. м;
- при численности семьи, состоящей из 3 человек и более, - по 18 кв. м на каждого члена семьи.

Уточним, что к членам семьи гражданина - участника Программы ГЖС относятся совместно с ним проживающие граждане, а именно: супруга (супруг); их дети; их родители; другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица (при условии, что они в судебном порядке признаны членами семьи гражданина - участника Программы ГЖС).

Расчетная стоимость жилого помещения по социальной норме общей площади жилого помещения определяется исходя из норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по РФ, который устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Заметим, что при расчете размера субсидии для приобретения жилья на территории отдельных субъектов РФ к нормативу стоимости 1 кв. м общей площади жилья по РФ применяются повышающие коэффициенты, значения которых представлены в табл. 2.

Значения повышающих коэффициентов к нормативу стоимости 1 кв. м общей площади жилья по РФ

N	Наименование субъекта РФ (группы субъектов РФ)	Значение повышающего коэффициента
1	Субъекты в пределах территории Дальневосточного экономического района	1,2
2	Москва	1,2
3	Санкт-Петербург	1,2
4	Московская область	1,2
5	Субъекты в пределах территории Восточно-Сибирского экономического района	1,15
6	Свердловская область	1,15
7	Субъекты в пределах территории Западно-Сибирского экономического района	1,1
8	Калининградская область	1,1

Размер субсидии рассчитывается федеральными органами исполнительной власти (органами исполнительной власти субъектов РФ) на дату выдачи сертификата. Размер субсидии, указанный в сертификате, остается неизменным на весь срок его действия.

5.3. Порядок определения участников Программы ГЖС

Определение участников Программы ГЖС производится уполномоченными органами исполнительной власти (организациями, учреждениями, воинскими частями) (далее - органы), в которых соответствующие граждане состоят в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. О своем намерении участвовать в Программе соответствующие граждане должны заявить в указанные органы в письменной форме, с приложением к заявлению следующих документов:

- справка установленного образца об общей продолжительности службы - как для лиц, состоящих на службе, так и уволенных со службы;
- выписка из приказа об увольнении со службы с указанием основания увольнения - для граждан, уволенных со службы;
- справка установленного образца о проживании на территории закрытого военного городка (поселка) - для граждан, проживающих на территории закрытого военного городка (поселка);
- выписка из решения органа по учету и распределению жилья о постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Представленные документы и содержащиеся в них сведения подлежат проверке уполномоченными органами (их соответствующими подразделениями). По результатам проверки принимается решение о включении либо об отказе во включении заявителя в число граждан - участников Подпрограммы, о котором заявитель уведомляется в установленном порядке.

Граждане, в отношении которых по результатам проверки принято положительное решение, подлежат включению в списки участников Программы ГЖС. Указанные списки формируются по субъектам РФ с целью:

- составления заявок на выпуск требуемого количества сертификатов;
- предварительного распределения средств, выделяемых из госбюджета для финансирования Программы ГЖС, по соответствующим регионам.

Для включения в список граждан, изъявивший желание получить сертификат в планируемом году, до 1 июля года, предшествующего планируемому, представляет в уполномоченный орган заявление о выделении сертификата в планируемом году и справку из органа по учету и распределению жилья о том, что он состоит на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. На основании указанных документов формируется список участников Программы ГЖС, желающих получить сертификат в планируемом году. Список формируется в той хронологической последовательности, в какой каждый из граждан - участников Программы ГЖС был поставлен на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

На основании списков, поступающих от соответствующих органов (организаций, учреждений, воинских частей), уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (органом исполнительной власти соответствующего субъекта РФ) формируется сводный список участников

Программы ГЖС. Сводный список утверждается государственным заказчиком Программы ГЖС с установлением очередности включенных в него граждан согласно вышеизложенным правилам. Граждане, включенные в список в один и тот же день, формируют очередь в прямом алфавитном порядке.

Распределение объема финансирования производится пропорционально количеству граждан, включенных в соответствующие сводные списки. Исходя из объема фактического финансирования, определяется количество сертификатов, предназначенных для получения участниками Программы ГЖС в каждом субъекте РФ (федеральном органе исполнительной власти).

Выдача сертификатов производится в соответствии с очередностью, определенной списком участников Программы ГЖС.

5.4. Порядок выдачи сертификатов участникам Программы ГЖС

Бланки сертификатов направляются в уполномоченные органы власти государственным заказчиком Программы ГЖС в соответствии с заявками указанных органов. Заявки формируются с учетом фактических объемов финансирования Программы ГЖС, предусмотренных в отношении соответствующих субъектов РФ (федеральных органов исполнительной власти). Оформление сертификатов на имя граждан - участников Программы ГЖС (из числа очередников по соответствующему списку) производится органами исполнительной власти в срок не более двух месяцев после их получения и строго в пределах фактического финансирования Программы ГЖС.

Оформленные (именные) сертификаты передаются органам местного самоуправления, в которых состоят в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане - участники Программы ГЖС. Органы исполнительной власти ведут реестр оформленных и выданных сертификатов.

Выдача именных сертификатов гражданам - участникам Программы ГЖС производится по месту их учета в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий под роспись в книге учета выданных сертификатов. При получении сертификата гражданин должен предъявить следующие документы:

- 1) заявление на получение сертификата установленной формы;
- 2) паспорт гражданина РФ и паспорта или иные документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи;
- 3) справка квартирно-эксплуатационного органа о сдаче жилья по последнему месту службы - для граждан, не имеющих жилых помещений для постоянного проживания, или оформленное в установленном порядке обязательство о сдаче занимаемой жилой площади;
- 4) выписка из домовой книги по месту регистрации;
- 5) копия финансового лицевого счета занимаемого жилого помещения по месту регистрации;
- 6) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и лиц, указанных им в качестве родителей, супруга (супруги), детей;
- 7) документы, подтверждающие признание (в судебном порядке) членами семьи заявителя иных лиц, указанных заявителем в качестве таковых.

В случае непредставления или неполного представления документов сертификат не выдается. При получении сертификата гражданин - участник Программы ГЖС информируется о порядке и условиях получения субсидии по этому сертификату, в т.ч. о порядке заключения договора банковского счета.

5.5. Порядок заключения договора банковского счета

Предоставление субсидии на приобретение жилого помещения владельцу сертификата производится в безналичном порядке. С этой целью бюджетные средства, соответствующие данным сертификата, зачисляются на банковский счет, открытый владельцем сертификата в одном из банков, участвующих в реализации Программы ГЖС, по договору банковского счета.

Договор банковского счета заключается владельцем сертификата в течение двух месяцев с даты выдачи сертификата. Уточним, что указанный договор может быть заключен владельцем сертификата как по месту регистрации (месту своего фактического пребывания), так и по предполагаемому месту приобретения жилого помещения.

Подчеркнем, что представление сертификата в банк по истечении двухмесячного срока с даты выдачи сертификата не допускается. По истечении указанного срока владелец сертификата вправе обратиться в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата в установленном порядке.

При открытии банковского счета банк проверяет соответствие данных, указанных в предъявленном сертификате, данным, содержащимся в документе, удостоверяющем личность

владельца сертификата, а также срок действия сертификата. В случае выявления несоответствий в оформлении сертификата банк возвращает сертификат его владельцу.

На основании договора на имя владельца сертификата открывается банковский счет для учета средств субсидии, предназначенной для приобретения жилого помещения. В договоре банковского счета указываются:

- основные условия обслуживания банковского счета;
- порядок взаимоотношения банка и владельца сертификата, на чье имя открыт банковский счет (далее - распорядитель счета);
- порядок перевода банковского счета;
- при необходимости - сведения о доверенном лице распорядителя счета.

Кроме того, в договоре могут быть зафиксированы права банка по перечислению поступивших на банковский счет распорядителя счета средств в счет оплаты договора на жилое помещение.

Срок действия договора банковского счета истекает вместе со сроком действия сертификата. В необходимых случаях договор может быть расторгнут в течение срока действия договора по письменному заявлению распорядителя счета. В случае досрочного расторжения договора - вне зависимости от мотивов распорядителя счета - банк выдает распорядителю счета соответствующую справку.

В случае заключения договора банковского счета не по месту приобретения жилого помещения на территории субъекта РФ, указанного в сертификате, распорядитель счета до приобретения жилого помещения должен представить в банк по месту приобретения жилья ранее заключенный договор. Банк в установленном им порядке осуществляет перевод банковского счета. Возможно и заключение с распорядителем счета нового договора банковского счета, при этом срок действия вновь заключенного договора ограничивается сроком действия ранее заключенного договора банковского счета. Пример договора банковского счета представлен в Приложении 9.

5.6. Порядок оплаты приобретаемого жилого помещения

В соответствии с действующими правилами распорядитель счета имеет право приобрести на территории субъекта Федерации, указанного в сертификате, жилое помещение, относящееся к первичному или вторичному рынку жилья. Такое помещение может быть приобретено как у физического, так и юридического лица. Приобретаемое жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, быть благоустроенным (применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания). Приобретенное жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи, указанных в сертификате.

Отметим, что распорядитель счета вправе приобрести жилое помещение с дополнением средств субсидии собственными или кредитруемыми (заемными) средствами. Совершение сделки по приобретению жилого помещения между распорядителем счета и продавцом жилого помещения производится с отсроченным платежом. Это означает, что сначала распорядитель счета заключает с продавцом соответствующий договор (содержащий условие об отсрочке платежа) и регистрирует право собственности на жилое помещение, под предъявление которых банк перечисляет средства с открытого распорядителем счета на счет продавца. Схема взаимодействия распорядителя счета с банком, в котором открыт соответствующий счет, выглядит следующим образом:

1. Для оплаты приобретаемого жилого помещения (в течение срока действия договора банковского счета) распорядитель счета представляет в банк по месту приобретения указанного помещения договор банковского счета, правоустанавливающий документ на приобретаемое жилое помещение (например, договор купли-продажи) и свидетельство о государственной регистрации права собственности на это помещение. При приобретении двух и более жилых помещений договоры на их приобретение и свидетельства должны представляться в банк одновременно. В договоре на жилое помещение должны быть указаны:

- реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший сертификат);
- реквизиты банковского счета, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании договора на жилое помещение.

2. Если при заключении договора банковского счета в нем не было предусмотрено условие о перечислении средств с банковского счета на счет оплаты договора на жилое помещение, то распорядитель счета дает банку соответствующее распоряжение. В случае если стоимость приобретаемого жилого помещения превышает размер субсидии, указанный в сертификате, сторонами определяется порядок уплаты продавцу жилого помещения недостающей суммы.

3. Банк в течение трех банковских дней с даты получения необходимых для перечисления средств документов осуществляет их проверку и принимает договор на жилое помещение для оплаты. Оригиналы договора на жилое помещение и свидетельства о государственной

регистрации права собственности на него хранятся в банке до перечисления средств лицу (лицам), указанному в договоре на жилое помещение, или до отказа от такого перечисления и затем возвращаются распорядителю счета. Отказ банка в приеме договора на жилое помещение для оплаты или отказ банка от оплаты выдается распорядителю счета в письменной форме с указанием причин отказа, документы, принятые банком для проверки, возвращаются.

4. Банк в течение одного банковского дня после принятия решения о приеме договора на жилое помещение для оплаты направляет государственному заказчику Программы ГЖС по согласованной с ним форме заявку на перечисление бюджетных средств в счет оплаты договора на жилое помещение.

5. Государственный заказчик Программы ГЖС в течение 5 рабочих дней после получения от банка заявки на перечисление средств проверяет ее на соответствие данным, содержащимся в едином реестре выданных сертификатов, и при их соответствии перечисляет средства субсидии банку. При несоответствии данных перечисление средств субсидии не производится, о чем государственный заказчик Программы в указанный срок уведомляет банк. Государственный заказчик Программы вправе передать указанные полномочия подведомственному ему государственному учреждению.

6. Банк перечисляет переведенные средства субсидии на счет продавца жилого помещения. По соглашению с распорядителем счета банк может оказать последнему услуги по перечислению его собственных средств, если средств субсидии оказывается недостаточно для оплаты приобретаемого жилого помещения.

В случае приобретения распорядителем счета жилого помещения (жилых помещений) за счет кредитных (заемных) средств кредитных организаций, иных организаций и (или) физических лиц допускается перечисление средств субсидии кредитным организациям в счет погашения основной ссудной задолженности по кредиту, полученному в кредитной организации на эти цели, а также возврата организации (физическому лицу) займа, оформленного в установленном законодательством порядке. Кроме того, допускается оплата (за счет и в пределах средств выделенной субсидии) услуг по подбору жилья и оформлению правоустанавливающих документов, если требования по оплате указанных услуг предусмотрены в договоре на жилое помещение.

По соглашению сторон договор банковского счета может быть продлен в случае, если:

- до истечения срока действия договора банковского счета банк принял договор на жилое помещение для оплаты, но его оплата (в вышеуказанном порядке) не была произведена;

- в банк до истечения срока действия договора банковского счета представлена расписка органа юстиции, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении им документов для государственной регистрации прав с указанием сроков оформления государственной регистрации. В дальнейшем договор на жилое помещение и свидетельство должны быть представлены в банк не позднее двух рабочих дней после срока, предусмотренного в расписке указанного органа юстиции.

Уточним, что субсидия считается предоставленной гражданину - участнику Программы ГЖС с момента перечисления банком зачисленных на его банковский счет бюджетных средств в виде субсидии в счет оплаты жилого помещения, приобретаемого по договору, представленному распорядителем счета. Последующее улучшение жилищных условий граждан - участников Программы ГЖС осуществляется на общих основаниях в соответствии с законодательством.

Глава 6. ОБМЕН ЖИЛЬЯ

6.1. Законодательная база сделок по обмену недвижимости.

Основные варианты обмена жилых помещений

Правовое регулирование сделок по обмену (мене) недвижимости, включая жилые помещения, осуществляется в соответствии с гл. 31 части второй ГК РФ. При обмене жилых помещений, пользование которыми осуществляется по договорам социального найма, следует также руководствоваться соответствующими положениями Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ). В гл. 31 ГК РФ, в частности, определены:

- сущность договора мены;
- порядок исполнения встречных обязательств в связи с осуществлением мены;
- порядок перехода права собственности на обмениваемые вещи.

Суть договора мены состоит в том, что каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны одну вещь (принадлежащую одной из сторон) в обмен на другую вещь. В контексте данного пособия под вещь следует, конечно же, понимать жилое помещение.

Правовая специфика сделки по обмену жилых помещений заключается в том, что каждая из сторон одновременно признается продавцом принадлежащей ей вещи, которую она обязуется передать в соответствии с договором, и покупателем той вещи, которую она обязуется принять в

обмен. Переход права собственности на обмениваемые вещи происходит после исполнения сторонами обязательств по договору, однако в случае с жилыми помещениями, как мы помним, такое право возникает с момента его государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

Поскольку ГК РФ допускает применение к договору мены правил, предусмотренных Кодексом для договора купли-продажи (см. гл. 2 данной книги), то мы в дальнейшем сосредоточимся на рассмотрении вопросов, связанных с организацией (а не с правовым обеспечением) сделок по обмену жилыми помещениями. Но сначала скажем несколько слов о том, какие виды обмена жилых помещений существуют.

Сделки по обмену жилых помещений можно классифицировать по трем основным признакам. Первый признак характеризует равноценность обмена, второй - принадлежность обмениваемых жилых помещений к числу находящихся или не находящихся в собственности граждан, участвующих в сделке, а третий - способ использования жилых помещений после совершения обмена.

Так, в соответствии с первым классификационным признаком сделки по обмену жилых помещений можно подразделить на равноценные и неравноценные. Наиболее характерные варианты равноценных обменов - это мена жилыми помещениями:

- примерно одинаковой стоимости;
- включающими одинаковые по составу жилые и нежилые (вспомогательные) помещения (например, обмен двух однокомнатных (двухкомнатных и т.д.) квартир);
- имеющими примерно одинаковую общую и (или) жилую площадь;
- имеющими примерно одинаковую потребительскую привлекательность.

Соответственно, наиболее ярким примером неравноценного обмена может послужить сделка по мене жилых помещений, производимая с доплатой (например, в силу их неодинаковой стоимости). Отметим, что доплата может иметь как денежное, так и натуральное выражение - к примеру, в обмен на более дорогую квартиру ее владелец получает менее дорогую и, в придачу, автомобиль.

В соответствии со вторым классификационным признаком можно выделить следующие виды сделок:

- обмен жилыми помещениями, находящимися в собственности участников сделки;
- обмен неприватизированными жилыми помещениями (т.е. используемыми участниками сделки по назначению по договорам социального найма);
- обмен жилого помещения, находящегося в собственности, на неприватизированное жилое помещение.

Перечисленные виды сделок будут подробно рассмотрены нами далее. Заметим, что сделки по обмену жилья могут носить и безвозмездный характер - например, в случае, когда мена неравноценными жилыми помещениями производится без доплаты между близкими родственниками, причем они являются единственными законными собственниками указанных жилых помещений.

И наконец, в зависимости от способа использования жилых помещений после обмена можно также выделить несколько специфических видов сделки, в т.ч. съезд и разъезд. В первом случае два и более жилых помещений обмениваются на одно, во втором - наоборот.

6.2. Процедура совершения сделки по обмену приватизированных жилых помещений

6.2.1. Стороны сделки. Выбор объекта сделки. Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение

Рассмотрим типовую процедуру совершения сделки по обмену жилых помещений, принадлежащих сторонам на праве собственности. Заметим, что возможен и вариант обмена жилого помещения, находящегося в собственности, на жилое помещение, используемое по договору социального найма (см. далее). В общем случае сделка по обмену жилых помещений осуществляется их законными собственниками. В то же время следует учесть, что реализация подобных сделок зависит и от лиц, совместно проживающих с собственником жилого помещения, например членов его семьи, которые, даже и не являясь собственниками обмениваемого жилого помещения, должны дать согласие (в письменном виде и нотариально удостоверенное) на его освобождение после совершения сделки.

Право собственности каждой стороны на жилое помещение должно быть подтверждено свидетельством о государственной регистрации права, а также соответствующим правоустанавливающим документом (в общем случае - договором). При этом неважно, в результате каких именно предусмотренных законодательством действий подлежащие обмену

жилые помещения перешли в собственность сторон, главное - принадлежность указанных жилых помещений к числу частных. Не имеет значения также и то, относится ли подлежащее обмену жилье к первичному или вторичному рынку жилых помещений. Ведь в конечном счете, выбирая среди множества вариантов наиболее подходящий объект для мены, мы руководствуемся примерно теми же соображениями, что и при покупке жилья: сделка по обмену не должна нести в себе риска, а приобретаемое жилое помещение должно быть безопасным и, по возможности, комфортабельным.

При выборе жилья на обмен вам следует прежде всего соотносить его потребительские качества с соответствующими качествами принадлежащего вам на праве собственности жилого помещения. На ваш выбор, безусловно, повлияет и вариант обмена - равноценный или неравноценный.

Равноценный вариант не потребует от вас дополнительных денежных расходов (на доплату), неравноценный позволит приобрести более привлекательное (с потребительской точки зрения) жилое помещение либо (если вы сами рассчитываете получить доплату при обмене) необходимые вам живые деньги. И, конечно, при выборе варианта обмена не забудьте воспользоваться рекомендациями, приведенными в гл. 2 данной книги.

Состав документационного пакета для совершения сделки по обмену жилых помещений, принадлежащих сторонам на праве собственности, идентичен составу документов при заключении договора купли-продажи и включает в себя:

- 1) документы, подтверждающие полную дееспособность владельца жилого помещения;
- 2) свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
- 3) правоустанавливающие документы на жилое помещение (договор передачи жилого помещения в собственность, договор купли-продажи, свидетельство о вступлении в наследство и т.п.);
- 4) выписка из домовой книги с информацией о лицах, зарегистрированных в данном жилом помещении (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);
- 5) копия финансово-лицевого счета (действительна в течение 30 дней с даты выдачи);
- 6) справки об отсутствии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг (из ЖРЭПа, энерго- и газоснабжающей организации, организации, предоставляющей услуги электросвязи, возможно, домофонной службы) (действительны в течение 30 дней с даты выдачи);
- 7) форма N 11а, оформленная территориальным бюро технической инвентаризации (БТИ);
- 8) выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП);
- 9) справки из инспекции по налогам и сборам об уплате налога на имущество за предшествующий период, а также, при необходимости, об уплате налога на дарение или наследство;
- 10) нотариально заверенное согласие совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих в данном жилом помещении, на его фактическое освобождение непосредственно после совершения сделки.

При этом существенным является то, что такой пакет готовит каждая из сторон сделки (для соответствующего жилого помещения). Кроме того, до знакомства с документами, включенными в пакет, вам следует в обязательном порядке заглянуть в документы, удостоверяющие личность гражданина, с которым вы предполагаете заключить сделку и соответствующий договор. Полномочные представители должны, помимо документа, удостоверяющего личность, предъявить надлежащим образом оформленный документ, подтверждающий их полномочия по совершению сделки, например соответствующую доверенность.

6.2.2. Предварительный осмотр жилого помещения.

Содержание и форма договора мены

В ходе предварительного осмотра жилого помещения, на которое вы намереваетесь обменять принадлежащее вам на праве собственности жилье, советуем воспользоваться рекомендациями, изложенными в гл. 2 данной книги. При этом не забудьте, что и к вам тоже будет нанесен аналогичный визит, к которому необходимо подготовиться.

Приведем некоторые рекомендации по подготовке обмениваемого жилого помещения к предварительному осмотру.

1. Оптимальное время осмотра - после обеда (с 15 до 18 часов). Выбор времени показа - ваше право (как хозяина). Для осмотра, как правило, достаточно 15 - 20 минут.

2. Постарайтесь, чтобы к назначенному времени с вами в квартире был как минимум еще один человек (родственник, сосед, хороший знакомый). Посетителям можно представить этого человека как специалиста по недвижимости (частного маклера) или просто юристом. Подобный ход придаст вам уверенности в общении с визитерами, в частности, при возникновении торга о цене.

3. Придайте осматриваемому помещению опрятный, но подчеркнута скромный вид. Не исключено, что визитеры - обыкновенные домовые воришки, так что не надо лишний раз вводить их в соблазн. С другой стороны, минимум вещей в помещении упрощает его осмотр и, следовательно, повышает доверие к увиденному.

4. Сверьтесь с планом БТИ. Ваше жилье должно в точности соответствовать этому плану, в противном случае гости могут отказаться от сделки. На всякий случай держите наготове рулетку.

5. Позаботьтесь, чтобы все помещения хорошо освещались. Для осмотра укромных уголков держите наготове фонарик (с ним, при необходимости, можно посмотреть коммуникации под ванной и в вентшкафу, потолок кладовой или (в темное время суток) лоджии).

6. Продумайте схему (маршрут) показа. Конечно, стоит представить жилое помещение с лучшей стороны (но с учетом рекомендаций п. 3).

7. Продумайте свои ответы на возможные вопросы посетителей. Они, кстати, могут касаться не только предмета сделки. В частности, вам могут задать вопросы о соседях (вариант ответа: "Не общаемся", "Их не видно и не слышно"), о придомовой территории (вариант ответа: "У нас тихий район"), о мотивах продажи жилья (тут вы вправе не отвечать - это сугубо личное дело), об уступке цены (совет - не уступать или уступать символическую сумму).

8. Если вы предполагаете после выезда оставить в пользование новым владельцам какое-то имущество (встроенную мебель, старый холодильник и т.п.), не рассказывайте об этом сразу. Используйте это обстоятельство как козырь в наиболее подходящий момент (например, если речь пойдет об уступке в цене).

9. Сложный момент - получение аванса или задатка по сделке. Задаток подлежит возврату в двойном размере, если вы решите продать свое жилье другому лицу (не задаткодателью). Если же задаткодатель сам откажется от сделки, то задаток остается в вашем законном распоряжении. Наконец, если сделка не состоится по взаимному согласию сторон или не по их воле, задаток возвращается задаткодателью. Советуем отказаться от подобных предложений, чтобы оставить себе свободу выбора покупателей. Если все-таки вы согласитесь на аванс или задаток, в обязательном порядке оформляйте это письменным соглашением о задатке (лучше - с участием третьих лиц).

10. В процессе общения обратите внимание на то, насколько естественно и искренне ведут себя посетители. Сомнения в их истинных намерениях - верный признак того, что вам следует продолжить поиск более надежных покупателей. Перед прощанием подведите итоги осмотра - это необходимо, чтобы согласовать план дальнейших действий. Проводив гостей, обменяйтесь впечатлениями с вашим помощником (см. п. 2).

Согласование договора мены, как и в случае с договором купли-продажи жилого помещения, следует начинать с существенных условий. К существенным условиям договора мены жилыми помещениями следует отнести условие о взаимных обязанностях сторон. При равноценном обмене эти условия сводятся к следующему:

- сторона, фигурирующая в договоре в качестве продавца, обязана передать другой стороне вымениваемое ею жилое помещение и одновременно принять жилое помещение, передаваемое в обмен на ранее принадлежавшее продавцу;

- сторона, фигурирующая в договоре в качестве покупателя, обязана принять передаваемое в обмен ранее принадлежавшее продавцу жилое помещение и одновременно передать ему жилое помещение, собственником которого до совершения сделки являлся сам покупатель.

При неравноценном обмене в содержании договора дополнительно указывается обязанность покупателя произвести оплату (точнее, доплату) за принимаемое от продавца жилое помещение в размере, определенном договором. В договоре в этом случае должно содержаться указание о порядке расчетов (в связи с доплатой).

Учитывая, что во многих случаях жилые помещения к моменту совершения мены остаются несвободными, в договоре следует определить порядок освобождения обмениваемых помещений с переходом прав собственности на них от прежнего к новому владельцу. Этот порядок должен устанавливать очередность и сроки не только юридического (выписки), но и физического освобождения жилых помещений.

В договоре мены жилыми помещениями определение предмета договора должно производиться с соблюдением положений ст. 554 ГК РФ. Это означает, что данные, приведенные в договоре, должны обеспечивать идентификацию каждого фигурирующего в договоре жилого помещения, позволяющую безошибочно отличить одно помещение от другого по соответствующим характеристикам, таким, как состав помещений, их общая и жилая площадь, адреса помещений, их поэтажное расположение и др.

Подготовка договора мены производится с соблюдением правил, предусмотренных для подготовки договора купли-продажи жилого помещения, поскольку применение этих правил допускается ст. 567 ГК РФ. На практике это означает:

- заключение договора мены в письменной форме;
- нотариальное удостоверение договора;

- включение в содержание договора всех сведений, необходимых для обеспечения юридической правомочности договора (предмет договора, стороны договора, условия договора, порядок перехода прав на предмет договора и др.).

Заметим, что несмотря на "обменную" сущность договора, стороны сделки могут именоваться в нем как "продавец" и "покупатель" (см. ст. 567 ГК РФ), в особенности если речь идет о совершении неравноценной сделки, в соответствии с условиями которой одна из сторон производит доплату за приобретаемое в порядке обмена жилое помещение. Пример договора мены жилых помещений представлен в Приложении 10.

6.3. Особенности обмена жилых помещений, предоставленных сторонам сделки по договору социального найма

При проведении обмена жилых помещений, предоставленных сторонам сделки по договору социального найма, следует руководствоваться соответствующими положениями ЖК РФ, вступившего в действие с 1 марта 2005 г.

Статья 72 ЖК РФ признает право нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, на совершение такого обмена (далее - наниматель (наниматели)). Как следует из содержания статьи, наниматель вправе осуществить обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю, если на это имеется письменное согласие наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи (в т.ч. временно отсутствующих).

Таким образом, намереваясь произвести обмен жилыми помещениями, используемыми по договорам социального найма, наниматель должен начинать не с изучения вариантов обмена, а с урегулирования своих взаимоотношений (в вышеуказанной форме) с наймодателем и совместно проживающими в жилом помещении членами своей семьи. Если письменное согласие на проведение обмена хотя бы от одного из указанных лиц не получено (к примеру, согласие дали все, за исключением признанной в качестве члена вашей семьи тещи, проживающей вместе с вами (с нанимателем) в данном помещении), то обмен не состоится по крайней мере до тех пор, пока такое согласие не будет получено либо пока вы всерьез не задумаетесь о реализации варианта принудительного обмена.

Со своей стороны, проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах, - т.е. проведения обмена по так называемой разъездной схеме. Если же между нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При вынесении решения о принудительном размене судом в должной мере учитываются как заслуживающие внимания доводы, так и законные интересы лиц, проживающих в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма.

ЖК РФ предусматривает ряд ограничений в отношении обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений. Такой обмен, согласно ст. 72 ЖК РФ, допускается только с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Уточним, что органы опеки и попечительства вправе отказать в даче согласия на обмен, в случае, если его осуществление нарушает права или законные интересы указанных выше лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями (об отказе в даче такого согласия) сообщаются заявителям в письменной форме в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений. Решение об отказе органа опеки и попечительства в даче согласия может быть обжаловано заявителем (его полномочным представителем) в суд в порядке, предусмотренном законодательством.

ЖК РФ допускает обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма гражданам, проживающим в этих помещениях, и расположенными как в одном, так и в разных населенных пунктах (в пределах территории РФ). В то же время согласно ст. 73 ЖК РФ обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном ЖК РФ перечне.

Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма производится с соблюдением требований ст. 74 ЖК РФ. В соответствии с указанной статьей обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей (при соблюдении вышеперечисленных условий) на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Такой договор составляется в письменной форме (соответствующими нанимателями) не менее чем в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подписывается сторонами договора.

Подписанные оригиналы договора об обмене жилыми помещениями представляются нанимателями соответствующим наймодателям, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения от последних согласия на осуществление обмена. Согласие (отказ в даче такого согласия) оформляется наймодателем в письменной форме и должно быть выдано обратившемуся не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ, и может быть обжалован нанимателем (его полномочным представителем) в судебном порядке.

Таким образом, подписанный нанимателями договор фактически вступает в силу только с получением согласия на обмен от каждого наймодателя. Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения служат основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обмениваемыми жилыми помещениями в соответствии с указанным договором. Одновременно с каждым из давших согласие наймодателей (в соответствии с положениями договора об обмене) заключаются новые договора социального найма на обменные жилые помещения. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения соответствующего нанимателя и представления им указанных выше документов.

Отметим, что ЖК РФ допускает признание сделки по обмену жилыми помещениями, используемыми по договору социального найма, недействительной, если при ее осуществлении были нарушены какие-либо законные требования, например, не соблюдена форма договора и т.д. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным влечет за собой:

- переселение нанимателей и совместно проживающих с ними лиц в ранее занимаемые ими жилые помещения;

- возмещение убытков, причиненных друг другу сторонами признанного недействительным договора.

В этой связи следует остановиться на ситуации с обменом "наемного" жилого помещения на жилье, находящееся в собственности. С учетом изложенного выше механизм осуществления подобной сделки - чисто теоретически (поскольку ЖК РФ не предусматривает возможность такого обмена) - может быть следующим:

1. Наниматель должен получить необходимые для обмена согласия и разрешения (см. выше). Заметим, что идеальной в этом смысле представляется ситуация, в соответствии с которой наниматель пользуется жилым помещением (однокомнатной квартирой) единолично (по крайней мере, на момент подготовки сделки), а лица, с которыми он предполагает осуществить такой обмен, являются его родственниками (которых, в принципе, можно признать членами своей семьи). В остальных случаях получение разрешений довольно проблематично. Не исключается, впрочем, и вариант признания в судебном порядке в качестве члена семьи постороннего гражданина, предварительно получившего статус временного жильца.

2. Наниматель, руководствуясь ст. 80 ЖК РФ, решает - под соответствующие гарантии и с согласия наймодателя - вопрос о временном проживании в занимаемом жилом помещении гражданина, представляющего другую сторону сделки (с оформлением его временной регистрации по новому месту жительства). Подчеркнем, что срок временного проживания в соответствии с ЖК РФ не может превышать шести месяцев и за это время сторонам сделки необходимо согласовать все организационно-правовые нюансы обмена.

3. Наниматель дает нотариально заверенное обязательство освободить нанимаемое жилое помещение после совершения сделки по купле-продаже (дарению) жилого помещения, находящегося в собственности у временного жильца. После этого зарегистрированный по новому месту жительства гражданин дарит (или продает) нанимателю принадлежащее ему на праве

собственности жилое помещение. Расчет по этой самостоятельной сделке производится с соблюдением порядка, изложенного в гл. 2 (т.е. деньги передаются под предъявление свидетельства о государственной регистрации права собственности на обретенное жилое помещение).

4. Наниматель (один или вместе с совместно проживающими членами семьи) снимается с регистрации в нанимаемом жилье (для регистрации в купленном жилом помещении, право собственности на которое должно быть зарегистрировано в установленном законодательством порядке) и выезжает из него. Выписка и фактический выезд с прежнего места жительства, согласно ЖК РФ, влечет за собой для прежнего нанимателя расторжение договора социального найма.

5. Временно проживающий (и зарегистрированный) в нанимаемом жилом помещении гражданин обращается к наймодателю для заключения договора социального найма. После заключения указанного договора новый наниматель регистрируется в нанимаемом жилом помещении постоянно.

Отказ в заключении договора социального найма влечет за собой необходимость отмены сделки купли-продажи жилого помещения, ранее принадлежавшего продавцу. Поскольку полностью исключать вероятность такого отказа нельзя, то соответствующее условие целесообразно включить в договор купли-продажи жилого помещения, "вымениваемого" нанимателем на наемное жилье. Порядок заключения договора социального найма определен гл. 8 ЖК РФ. Пример договора социального найма представлен в Приложении 11.

Глава 7. ДАРЕНИЕ И НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЬЯ. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЬЕМ

7.1. Дарение жилых помещений

7.1.1. Договор дарения, его содержание и форма

Правовое регулирование сделок по дарению недвижимости, включая жилые помещения, осуществляется в соответствии с гл. 32 части второй ГК РФ, в которой определены:

- сущность договора дарения;
- форма договора дарения;
- право одаряемого на отказ от принятия дара;
- случаи запрета на осуществление сделки по дарению;
- право дарителя на отказ от исполнения договора дарения;
- порядок отмены дарения и случаи, когда отмена дарения (отказ от исполнения договора дарения) невозможна.

Сущность договора дарения состоит в том, что одна из сторон сделки (даритель) обязуется безвозмездно (в качестве дара) передать принадлежащую ей вещь в собственность другой стороны (одаряемого). При этом предметом договора дарения может быть и принадлежащее дарителю на праве собственности жилое помещение.

Формально для совершения сделки по дарению необходимо только согласие сторон. Даритель изъявляет намерение безвозмездно передать законно принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение одаряемому, а последний, в свою очередь, должен выразить согласие на принятие дара (соответствующее положение содержится в ст. 572 ГК РФ). Вместе с тем ГК РФ устанавливает ряд ограничений на совершение дарения жилых помещений: такие сделки не могут совершаться от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями, а передаваемое в дар жилое помещение не может предназначаться одаряемым из числа лиц, перечисленных в пп. 2 и 3 ст. 575 ГК РФ.

Дарение жилого помещения, находящегося в общей совместной собственности (например, квартира, приватизированная с участием обоих супругов), допускается только с согласия всех участников совместной собственности. Несоблюдение этого требования может послужить поводом для признания (по требованию сособственника, согласие которого на совершение сделки получено не было) дарения недействительным. Согласие на совершение дарения дается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

Необходимо также обратить внимание уважаемых читателей на ситуацию, в соответствии с которой дарение от имени дарителя производится на основании доверенности. В соответствии с п. 5 ст. 576 ГК РФ такая доверенность, помимо обычных сведений, должна в обязательном порядке содержать сведения о предмете сделки (о передаваемом в дар жилом помещении) и личности одаряемого (например, его фамилии, имени, отчестве и дате рождения).

С учетом положений ст. 574 ГК РФ договор дарения жилого помещения целесообразно совершать в письменной форме. Поясним, что указанная статья предписывает совершение договора дарения в письменной форме только в отношении сделок, в которых в качестве дарителя

участвует юридическое лицо (при этом стоимость дара превышает пять установленных законом МРОТ), а также в случае включения в договор обещания дарения в будущем. Однако письменная форма договора дарения несет в себе очевидные преимущества для обеих сторон сделки. Одаряемый, имея на руках письменный договор, может защитить предмет сделки от возможных притязаний со стороны третьих лиц (например, в случае, если на подаренное жилое помещение после смерти дарителя попытаются заявить свои права наследники), а даритель, в случае необходимости, отменить дарение.

При ознакомлении с проектом договора необходимо обратить внимание и на то, в какой форме включено в документ условие о передаче жилого помещения. Поскольку в соответствии с п. 3 ст. 572 ГК РФ договор дарения, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, рассматривается в качестве ничтожного (и к предмету дарения в этом случае применяются правила законодательства о наследовании), следует предусмотреть передачу отдариваемого жилого помещения от дарителя к одаряемому, например, непосредственно после подписания договора его сторонами. При этом фактическое вступление договора дарения в силу будет иметь место только с момента регистрации права собственности на подаренное жилое помещение.

Кроме того, в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. И наконец, в договоре дарения следует определить порядок передачи подаренного жилого помещения от дарителя к одаряемому. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов, но не ранее подписания договора сторонами.

Законность сделки по дарению жилого помещения подтверждается соответствующими документами. С этой целью даритель, в частности, предъявляет:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на передаваемое в дар жилое помещение;
- правоустанавливающий документ на жилое помещение (например, договор о передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации);
- выписку из домовой книги;
- копию лицевого финансового счета;
- выписку из ЕГРП;
- справку БТИ;
- если требуется - надлежащим образом оформленные разрешения (согласия) на совершение сделки, справку об уплате налога на имущество.

После подписания сторонами сделки договор дарения подлежит государственной регистрации (см. гл. 11). Пример договора дарения жилого помещения представлен в Приложении 12.

7.1.2. Особенности совершения сделки по дарению жилого помещения. Отказ от принятия дара, отмена дарения

Рассмотрим некоторые важные особенности совершения сделки по дарению жилого помещения. Прежде всего остановимся на ситуации, предполагающей совершение в момент сделки по дарению одного жилого помещения, так называемой встречной сделки, в соответствии с которой одаряемый (по первой сделке) уже сам выступает в качестве дарителя, а даритель (по первой сделке) - в качестве одаряемого. Наличие встречной передачи жилых помещений дает основание заинтересованным лицам не признавать соответствующие договора в качестве договоров дарения.

Отметим, что договор дарения жилого помещения, подготовленный с учетом вышеизложенных правил, уже после его подписания сторонами может быть признан расторгнутым по основанию, предусмотренному ст. 573 ГК РФ. При этом должны быть выполнены, по меньшей мере, два условия:

- одаряемый отказался от принятия дара до момента передачи последнего, что должно подтверждаться соответствующим положением договора дарения;
- отказ от дара должен быть совершен в письменной форме.

В случае если договор дарения прошел процедуру государственной регистрации, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации. Если в связи с отказом одаряемого принять в дар соответствующее жилое помещение даритель понес реальный ущерб, последний, ссылаясь на письменный договор, вправе требовать его возмещения.

При определенных обстоятельствах даритель вправе отменить дарение. Это право предоставлено дарителю ст. 578 ГК РФ. В соответствии с указанной статьей даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил одно из нижеперечисленных действий:

- совершил покушение на жизнь дарителя (в случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя);

- совершил покушение на жизнь кого-либо из членов семьи или близких родственников дарителя;
- умышленно причинил дарителю телесные повреждения;
- обращается с подаренным жилым помещением, сохраняющим для дарителя неимущественную ценность (например, даритель по-прежнему живет в подаренной квартире, которую одаряемый подвергает перепланировке и т.п.), неподобающим образом, создавая тем самым угрозу его безвозвратной утраты.

В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренное жилое помещение дарителю, при условии, что к моменту отмены дарения оно сохранилось в натуре, т.е. не было продано или обременено на другое жилое помещение либо другую вещь (например, на дачу, земельный участок, гараж и пр.).

7.2. Наследование жилых помещений

7.2.1. Общие вопросы наследования жилых помещений

Общий порядок наследования имущества умерших (объявленных умершими) регламентируется в соответствии с разд. V части третьей ГК РФ, введенной в действие с 1 марта 2002 г. К наследуемому имуществу может быть отнесено и принадлежавшее умершему на праве собственности жилое помещение. В соответствии со ст. 1111 ГК РФ наследование жилого помещения, принадлежавшего на праве собственности умершему, осуществляется лицами из числа указанных в завещании или (и) его родственников по завещанию. В отсутствие завещания наследование осуществляется указанными лицами в силу закона (см. далее).

Начальный момент в процедуре наследования жилого помещения - это открытие наследства, точнее, наследственного дела. Такое дело открывается в связи со смертью гражданина или с объявлением гражданина умершим в порядке, предусмотренном законодательством. С открытия наследства умерший рассматривается в качестве наследодателя.

Наследство открывается либо по месту последнего места жительства умершего, либо по месту нахождения наследуемого имущества (наиболее ценной его части - например, если указанное имущество, наряду с квартирой наследодателя, включает также дачу, гараж и т.п.). Уточним, что согласно ст. 1116 ГК РФ к наследованию могут призываться граждане:

- находящиеся в живых в день открытия наследства;
- зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.

В то же время ГК РФ определены лица, которые при определенных обстоятельствах не могут быть призваны к наследованию. К ним относятся, в частности, так называемые недостойные наследники (см. ст. 1117 ГК РФ).

7.2.2. Наследование жилого помещения по завещанию

Порядок наследования жилого помещения по завещанию определен гл. 62 ГК РФ. Отметим прежде всего, что основанием для наследования жилого помещения может служить отнюдь не всякое завещание. Указанный документ и условия его подготовки (оформления) должны отвечать требованиям законодательства, которые распространяются:

- на правомочность гражданина в совершении завещания, обусловленную его дееспособностью;
- индивидуальность завещания, которое ни при каких обстоятельствах не может совершаться от имени двух и более граждан;
- личный характер завещания, которое должно совершаться гражданином без участия каких-либо представителей (в т.ч. и с подтвержденными полномочиями).

Вместе с тем ГК РФ предоставляет гражданам право на неограниченное количество изменений и отмен завещания. При внесении изменений (отмене) завещания с соблюдением предусмотренного на этот счет порядка ранее совершенное завещание утрачивает свою силу. При этом допускается совершение отдельных завещаний в отношении различного наследуемого имущества. Отметим также, что в соответствии с принципом свободы завещания гражданин вправе завещать любое законно принадлежащее ему имущество, в т.ч. жилое помещение, любым другим гражданам. В то же время свобода завещания ограничивается правилами об обязательной доле в наследстве, предусмотренными ст. 1149 ГК РФ.

Основные правила, определяющие форму и порядок совершения завещания, установлены в ст. 1124 - 1125 ГК РФ и сводятся к следующему:

1. В общем случае завещание должно быть составлено в письменной форме и удостоверено нотариусом. Составление завещания в простой письменной форме допускается только при наступлении чрезвычайных обстоятельств, в которых оказался гражданин.

2. В случае, когда в соответствии с установленными правилами при составлении, подписании, удостоверении завещания или при передаче его нотариусу является обязательным присутствие свидетеля, отсутствие свидетеля при совершении указанных действий влечет за собой недействительность завещания, а несоответствие свидетеля установленным требованиям может впоследствии повлечь признание завещания недействительным.

3. В общем случае в завещании должны быть указаны место и дата его удостоверения, а также что именно из принадлежащего наследодателю имущества и кому именно завещано. Сведения о наследуемом и наследниках должны обеспечивать однозначную идентификацию указанных в завещании имущества и граждан.

4. Нотариально удостоверенное завещание должно быть написано завещателем или записано с его слов нотариусом <1>.

<1> Перечень завещаний, приравняемых к нотариально удостоверенным, определен ст. 1127 ГК РФ.

5. Завещание, записанное нотариусом со слов завещателя, до его подписания должно быть полностью прочитано завещателем в присутствии нотариуса. Если завещатель не в состоянии лично прочитать завещание, его текст оглашается для него нотариусом, о чем на завещании делается соответствующая надпись с указанием причин, по которым завещатель не мог лично прочитать завещание.

6. Завещание должно быть собственноручно подписано завещателем. Если завещатель в силу физических недостатков, тяжелой болезни или неграмотности не может собственноручно подписать завещание, оно по его просьбе может быть подписано другим гражданином в присутствии нотариуса. В завещании должны быть указаны причины, по которым завещатель не мог подписать завещание собственноручно, а также фамилия, имя, отчество и место жительства гражданина, подписавшего завещание по просьбе завещателя, в соответствии с документом, удостоверяющим личность этого гражданина.

7. При составлении и нотариальном удостоверении завещания по желанию завещателя может присутствовать свидетель. Если завещание составляется и удостоверяется в присутствии свидетеля, оно должно быть им подписано и на завещании должны быть указаны фамилия, имя, отчество и место жительства свидетеля в соответствии с документом, удостоверяющим его личность.

8. Нотариус обязан предупредить свидетеля, а также гражданина, подписывающего завещание вместо завещателя, о необходимости соблюдать тайну завещания.

9. При удостоверении завещания нотариус обязан разъяснить завещателю содержание положений ГК РФ об обязательной доле в наследстве и сделать об этом на завещании соответствующую надпись.

10. В случае, когда право совершения нотариальных действий предоставлено законом должностным лицам органов местного самоуправления и должностным лицам консульских учреждений Российской Федерации, завещание может быть удостоверено вместо нотариуса соответствующим должностным лицом с соблюдением правил о форме завещания, порядке его нотариального удостоверения и тайне завещания.

Пример завещания на жилое помещение представлен в Приложении 13.

7.2.3. Наследование жилого помещения в силу закона

Порядок наследования жилого помещения в силу закона осуществляется в соответствии с гл. 63 ГК РФ, в которой определены:

- вопросы очередности наследников при призвании к наследованию;
- право обязательной доли в наследстве;
- порядок наследования выморочного имущества.

Верное понимание положений законодательства, определяющих перечисленные вопросы, имеет большое значение для бесконфликтного наследования жилого помещения в силу закона. Прежде всего это касается определения очередности наследников при призвании к наследованию.

ГК РФ выделяет три основных и четыре последующих очереди наследников, которые представлены в табл. 3.

Состав очередей наследников

Категория очередности	Состав очереди наследников	Наследуют по праву представления
Первая	Дети, супруг (супруга), родители наследодателя	Внуки наследодателя и их потомки
Вторая	Братья и сестры, дедушки и бабушки наследодателя	Племянницы и племянники наследодателя
Третья	Братья и сестры родителей наследодателя (дяди, тети)	Двоюродные братья и сестры наследодателя
Четвертая	Прадедушки и прабабушки наследодателя	-
Пятая	Двоюродные внуки и внучки, двоюродные дедушки и бабушки наследодателя	-
Шестая	Двоюродные правнуки и правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тети наследодателя	-
Седьмая	Пасынки, падчерицы, отчим, мачеха наследодателя	-

Принадлежность к соответствующей очереди определяет первоочередность (или, напротив, вторичность) права наследника по отношению к другим наследникам. Наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления <1>.

<1> О наследовании по праву представления см. ст. 1146 ГК РФ.

Таким образом, при открытии наследства в отсутствие завещания на наследуемое жилое помещение нельзя исключать возможности его раздела в долях, предусмотренных законодательством. Кроме того, вне зависимости от содержания завещания ряд наследодателей имеют право на обязательную долю в наследстве и, таким образом, также могут наследовать в силу закона (а не по завещанию).

Право на обязательную долю имеют несовершеннолетние (нетрудоспособные) дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя. Уточним, что под обязательной долей в данном случае следует понимать долю в размере не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из наследников при наследовании по закону.

7.2.4. Приобретение (принятие) жилого помещения в порядке наследования

Приобретение наследства наследником совершается посредством его принятия с выражением соответствующего намерения в установленной форме. Принятие наследства может быть совершено несколькими способами:

1) подачей наследником по месту открытия наследства нотариусу (иному уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу) заявления о принятии наследства (о выдаче свидетельства о праве на наследство);

2) подачей заявления другим лицом, уполномоченным на то наследником (в доверенности, выданной уполномоченному лицу, должно быть специально предусмотрено полномочие на принятие наследства);

3) пересылкой заявления по почте. В последних двух случаях подпись наследника на заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом, должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия, или лицом, уполномоченным удостоверить доверенности в соответствии со ст. 185 ГК РФ.

Принятие наследства может быть признано (пока не будет доказано иное) и в случае совершения наследником нижеследующих действий, указывающих на фактическое принятие наследства, в т.ч.:

- вступления во владение наследственным имуществом, например квартирой, в которой наследник проживал вместе с наследодателем до смерти последнего;
- принятия меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц, например, установки ограждения (забора) вокруг дачи наследодателя;
- расходования средств на содержание наследственного имущества, например, на ремонт комнаты, принадлежавшей наследодателю на праве собственности в приватизированной квартире.

Для принятия наследства ст. 1154 ГК РФ отводится срок в шесть месяцев, исчисляемых с даты открытия наследства. Однако лица, для которых право наследования возникает только вследствие непринятия наследства другим наследником, могут принять наследство в течение трех месяцев, следующих за указанным выше сроком (т.е. не позднее, чем через девять месяцев после открытия наследственного дела). Восстановление истекшего срока производится в судебном порядке.

Факт принятия наследства подтверждается свидетельством о праве на наследство. Такое свидетельство выдается наследнику нотариусом (иным уполномоченным должностным лицом) по заявлению наследника по истечении шести месяцев, исчисляемых с даты открытия наследства. Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследуемое жилое помещение.

Пример свидетельства о праве на наследство (в виде жилого помещения) представлен в Приложении 14.

В случае отсутствия наследников как по закону, так и по завещанию (отсутствия у наследников права наследовать или их отстранения от наследования) либо отказа всех законных наследников от принятия наследства (без указания, в чью пользу совершен отказ) имущество умершего считается выморочным. В соответствии со ст. 1151 ГК РФ выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность РФ. Это правило сохраняет свою силу и в отношении наследуемых жилых помещений, признанных по соответствующим основаниям выморочным имуществом.

7.2.5. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Условия пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, определены ст. 1137 ГК РФ и ст. 33 ЖК РФ.

Право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, возникает у гражданина в случае, когда в соответствии с завещанием на наследника, к которому впоследствии переходит жилое помещение, завещатель возлагает обязанность по предоставлению другому лицу (на период жизни этого лица или на иной срок, указанный в завещании) права пользования этим помещением (его определенной частью). При последующем переходе права собственности на унаследованное жилое помещение к другому лицу право пользования указанным помещением, предоставленным по завещательному отказу, сохраняет силу с учетом вышеуказанных обстоятельств. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок, пользуется указанным помещением наравне с его собственником и, кроме того, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением (но не права собственности на указанное помещение), возникающего из завещательного отказа.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником указанного помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования им, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином (эта норма ЖК РФ не распространяется на недееспособных граждан). По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина обычно прекращается, за исключением случаев, если такое право у соответствующего гражданина возникло в период пользования жилым помещением на ином законном основании.

7.3. Безвозмездное пользование жилым помещением

Рассмотрим еще один способ безвозмездного обретения жилья. Он предусмотрен ст. 80 ЖК РФ и подразумевает безвозмездное пользование жилым помещением, предоставленным нанимателю по договору социального найма, лицами в качестве временных жильцов с учетом положений гл. 36 ГК РФ.

Предоставление жилого помещения, используемого по договору социального найма, для временного проживания другому гражданину производится следующим образом. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе разрешить безвозмездное проживание в нанимаемом ими помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам) по взаимному согласию и с предварительным уведомлением об этом наймодателя (в письменной форме). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

В случае согласия наймодателя и совместно проживающих в нанимаемом помещении гражданину может быть разрешено безвозмездное проживание в указанном помещении в течение не более шести месяцев подряд. При согласии сторон временное проживание гражданина в жилом помещении может быть возобновлено, но не ранее, чем через сутки после истечения полугодичного периода его временного проживания в указанном помещении. В период проживания временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением, и, вследствие указанного обстоятельства, ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временный жилец обязан освободить предоставленное ему жилое помещение по истечении согласованного с ним срока проживания (в случае, если срок не согласован - не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи). В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования об освобождении жилого помещения временный жилец подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Собственнику жилого помещения не нужно получение разрешения на временное проживание другого гражданина, однако получить на это согласие совместно проживающих с собственником лиц (например, членов семьи) все же необходимо. Даже если речь идет о родственнике или близком друге, приехавшем погостить на более-менее продолжительный срок, на наш взгляд, все-таки имеет смысл заключить с ним в простой письменной форме договор безвозмездного пользования жилым помещением (частью жилого помещения).

Соответствующее право предоставлено собственнику жилого помещения в соответствии с п. 2 ст. 30 ЖК РФ. На договор безвозмездного пользования - в случае возникновения конфликтной ситуации - всегда можно сослаться и, таким образом, аргументированно отстоять свои права в качестве законного владельца жилого помещения.

Глава 8. РЕНТА

8.1. Договор ренты, его содержание и форма. Основные виды ренты

Правовое регулирование ренты и возникающих в связи с заключением соответствующего договора отношений между плательщиком и получателем ренты осуществляется в соответствии с гл. 33 части второй ГК РФ. В указанной главе, в частности, определены:

- сущность договора ренты, его стороны и их основные обязанности по договору;
- виды ренты;
- форма договора ренты;
- порядок отчуждения имущества под выплату ренты;
- порядок обременения имущества в связи с выплатой ренты;
- порядок выплаты постоянной и пожизненной ренты.

По договору ренты получатель ренты передает принадлежащее ему на праве собственности имущество (в т.ч. недвижимое) в собственность плательщику ренты, который, со своей стороны, в обмен на полученное имущество обязуется периодически выплачивать получателю ренты в денежной или безденежной форме.

Рента предназначается для содержания ее получателя и может носить пожизненный или бессрочный (постоянный) характер.

Краткая сравнительная характеристика постоянной и пожизненной ренты представлена в табл. 4. Заметим, что в случае с передачей недвижимого имущества, например, принадлежащей получателю ренты на праве собственности квартиры, наиболее часто имеет место вариант пожизненной ренты. В соответствии со ст. 583 ГК РФ пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (см. далее).

Таблица 4

Краткая сравнительная характеристика
постоянной и пожизненной ренты

N	Наименование характеристики	Постоянная рента	Пожизненная рента
1	Срок действия	Не установлен (рента бессрочна)	Ограничивается сроком жизни получателя ренты
2	Форма предоставления	Денежная	Денежная и натуральная
3	Индексация	Производится пропорционально росту МРОТ	Производится в соответствии с договором
4	Срок выплаты	Выплачивается ежеквартально	Выплачивается ежемесячно
5	Возможность выкупа	Предусмотрена	Не предусмотрена
6	Размер ренты	В соответствии с договором	Не менее 1 МРОТ в месяц

Договор ренты совершается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством.

Отметим также, что законодательство допускает как бесплатную, так и платную передачу недвижимого имущества в собственность плательщика ренты. В первом случае к отношениям сторон по договору ренты применяются правила, предусмотренные ГК РФ для дарения недвижимого имущества, во втором - для купли-продажи недвижимого имущества (см. гл. 2 и 7 данной книги).

8.2. Пожизненное содержание с иждивением

Основанием пожизненного содержания с иждивением служит договор, который заключается между получателем и плательщиком ренты в соответствии с положениями § 4 гл. 33 части второй ГК РФ.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок, иное недвижимое имущество в собственность плательщика ренты, который, в свою очередь, обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты или, если это предусмотрено условиями договора, третьего лица. В общем случае к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте.

Рассмотрим далее обязанности и права, приобретаемые плательщиком ренты в связи с заключением договора пожизненного содержания с иждивением. Из названия договора следует, что к основным обязанностям плательщика ренты относятся, во-первых, денежное обеспечение наиболее насущных потребностей получателя ренты, а во-вторых, выполнение плательщиком ренты действий, нацеленных на надлежащее удовлетворение этих потребностей, включая (с учетом состояния здоровья) и уход за получателем ренты. В качестве отдельного условия в договор пожизненного содержания с иждивением может быть включено и условие, обязывающее плательщика ренты похоронить получателя ренты, т.е. не только должным образом оплатить связанные с этим ритуальные услуги, но и обеспечить их надлежащую организацию (предоставление) лично или при участии третьих лиц.

Договором пожизненного содержания с иждивением должна быть предусмотрена обязанность плательщика ренты по поддержанию (неснижению) первоначальной стоимости переданного ему жилого помещения. На практике это означает, что плательщик ренты, наряду с расходами, предназначенными на содержание получателя ренты, должен быть готов и к несению

соответствующих расходов по содержанию жилого помещения, его ремонту и т.п. Условие о страховании в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по обеспечению первоначальной стоимости жилого помещения включается в договор по соглашению сторон.

Отдельным пунктом договора определяется стоимость содержания с иждивением. В соответствии со ст. 602, 603 ГК РФ стоимость содержания с иждивением целесообразно указывать в расчете на месяц и в размере не менее двух МРОТ, установленных законом. В договоре также рекомендуется предусмотреть возможность индексации размера содержания с учетом изменения значения МРОТ, а также уровня инфляции. Наконец, договором может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в денежной форме на натуральную форму, т.е. в виде вещей, услуг и т.п.

Чтобы избежать споров между плательщиком и получателем ренты относительно полноты и качества исполнения первым своих обязательств в отношении второго, плательщику ренты целесообразно документально подтверждать произведенные в счет договора пожизненного содержания с иждивением расходы. Таким подтверждением могут послужить платежные документы (чеки ККМ, квитанции и т.п.), а также периодические расписки получателя ренты в том, что у него нет претензий к плательщику ренты в связи с исполнением последним своих обязательств по договору.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты в размере, предусмотренном договором пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии этого условия в договоре - в размере не менее предусмотренного ст. 395 ГК РФ. В случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены указанного имущества, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации за расходы, понесенные им в связи с содержанием получателя ренты в период действия договора.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется (должно предоставляться) получателю ренты, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

Скажем несколько слов о правах плательщика ренты по распоряжению переданного ему в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением недвижимого имущества. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать жилое помещение (в т.ч. продавать или дарить его), сдавать его в аренду (наем), а также передавать жилое помещение в залог или обременять его иным законным способом.

Подчеркнем, однако, что все перечисленные действия плательщик ренты вправе совершать только с предварительного согласия получателя ренты, при этом не имеет значения, пользуется ли данным жилым помещением получатель ренты или нет, а также то, зарегистрирован ли он в указанном помещении в качестве постоянного (временного) жильца. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Это означает, что плательщик ренты приобретает неограниченные права по распоряжению жилым помещением, переданным ему по договору пожизненного содержания с иждивением, только со смертью получателя ренты (признания его умершим в порядке, предусмотренном законодательством).

Пример договора ренты представлен в Приложении 15.

Глава 9. НАЕМ ЖИЛЬЯ

9.1. Наем жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю

9.1.1. Общие вопросы найма жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю

Правовое регулирование найма жилого помещения и возникающих в связи с заключением соответствующего договора отношений между нанимателем и наймодателем, в собственности которого находится указанное помещение, осуществляется в соответствии с гл. 35 части второй ГК РФ и ст. 30 и 35 ЖК РФ. В указанной главе ГК РФ определены:

- сущность договора найма жилого помещения, его стороны и их основные обязанности по договору;
- особенности договора социального найма жилого помещения;
- форма договора найма жилого помещения;
- вселение постоянно и временно проживающих граждан в жилое помещение;
- расходы по содержанию жилого помещения, сдаваемого внаем (плата за пользование, ремонт);

- порядок поднайма жилого помещения.

Статьи 30 и 35 ЖК РФ определяют права и обязанности собственника жилого помещения (и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан), а также условия, при которых возможно выселение граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением либо право пользования которым жилым помещением прекращено. Отметим, что в соответствии с п. 2 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма (о предоставлении гражданину жилого помещения, принадлежащего наймодателю на праве собственности, в безвозмездное пользование см. п. 7.3 данной книги).

9.1.2. Договор найма жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю, его форма и содержание

Суть договора найма жилого помещения, принадлежащего наймодателю на праве собственности, состоит в следующем: наймодатель - собственник жилого помещения (либо полномочный представитель собственника, выступающий в роли наймодателя) обязуется предоставить нанимателю указанное помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель - физическое лицо (гражданин) обязуется владеть и пользоваться предоставленным за плату для временного проживания жилым помещением в точном соответствии с прочими условиями договора найма. (Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан. Указанные вопросы в рамках настоящего пособия не рассматриваются.)

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и определяет:

- предмет (объект) договора;
- обязанности сторон по договору;
- порядок оплаты проживания в нанимаемом помещении;
- срок действия договора;
- порядок расторжения договора.

Примечательно, что ГК РФ квалифицирует нанимаемое жилое помещение как объект (а не как предмет) договора.

Согласно ст. 673 ГК РФ объектом договора найма может быть любое изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), при условии, что его пригодность для проживания определена (признана) в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Уточним, что наниматель жилого помещения в многоквартирном доме, наряду с использованием нанимаемым жилым помещением, имеет и право на пользование общим имуществом, предназначенным для обслуживания более одного помещения в данном доме (см. ст. 36 ЖК РФ).

В договоре фиксируются обязанности сторон по договору. К основным обязанностям наймодателя относятся:

- передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания;
- обеспечение условий, необходимых для осуществления надлежащей эксплуатации жилого помещения (в качестве части многоквартирного или индивидуального жилого дома), предоставление нанимателю (за плату) коммунальных и других услуг.

Основные обязанности нанимателя включают:

- использование нанимаемого жилого помещения исключительно для проживания;
- обеспечение сохранности нанимаемого жилого помещения, поддержание его в надлежащем состоянии;

- своевременное и полное внесение платы за проживание в нанимаемом жилом помещении.

Во время проживания наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию (перепланировку) нанимаемого жилого помещения без согласия наймодателя.

Оплата проживания в нанимаемом помещении, определяемая договором найма, складывается из двух основных компонентов: плата за наем помещения и коммунальные платежи.

Коммунальные платежи - это все виды платежей, связанных с жизнеобеспечением нанимаемого помещения - содержание и ремонт жилья, вывоз ТБО, тепло-, водо- и энергоснабжение, плата за пользование коллективной антенной, радиоточкой, телефоном, домофоном и т.п. Внесение коммунальных платежей за проживание в жилом помещении производится нанимателем самостоятельно в случае, если договором найма не установлено иное.

Срок действия договора найма жилого помещения не может превышать пять лет. Если в договоре найма срок действия не указан, то он считается заключенным сроком на пять лет.

Обратим внимание на то, что ГК РФ включает понятие "краткосрочный наем жилого помещения", т.е. наем, срок которого составляет менее одного года. К такому договору не

применяются некоторые правила, предусмотренные ГК РФ, в частности, о преимущественном праве нанимателя на продление договора найма (его заключение на новый срок), если договором найма не было определено иное.

Расторжение договора до истечения срока его действия может быть произведено как по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя. В соответствии со ст. 687, 688 ГК РФ определены следующие порядок и последствия расторжения договора найма жилого помещения:

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

2. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

4. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Отметим также, что в течение срока действия договора найма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя вправе разрешить пользование указанным помещением (возмездно, т.е. за плату) другим лицам по договору поднайма. С этой целью между нанимателем и поднанимателем заключается договор поднайма жилого помещения (части жилого помещения), при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

По договору поднайма наниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением, т.е. ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель. Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

9.2. Наем жилого помещения по договору социального найма.

Поднаем указанного жилого помещения

9.2.1. Общие вопросы найма жилого помещения по договору социального найма

Порядок найма жилого помещения по договору социального найма, а также его поднайма регламентируется гл. 7 и 8 ЖК РФ, в которых определены:

- категории граждан, которым в установленном законодательством порядке может быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма;

- основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма;

- норма предоставления и учетная норма нанимаемого жилого помещения;
- порядок предоставления гражданам жилого помещения по договору социального найма (в т.ч. в коммунальной квартире);
- сущность договора социального найма жилого помещения, его предмет и форма;
- права и обязанности наймодателя, его ответственность;
- права и обязанности нанимателя, его ответственность;
- права и обязанности членов семьи нанимателя;
- порядок поднайма жилого помещения, предоставленного внаем по договору социального найма;
- статус временных жильцов, которым предоставлено право проживания в нанимаемом по договору социального найма жилком помещении;
- порядок изменения и прекращения договора социального найма;
- порядок и основания выселения граждан из ранее предоставленных им для проживания по договору социального найма жилых помещений.

9.2.2. Договор социального найма жилого помещения, его форма и содержание. Договор поднайма жилого помещения

По договору социального найма жилого помещения наймодатель обязуется предоставить нанимателю указанное помещение за плату в постоянное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель - физическое лицо (гражданин) обязуется владеть и пользоваться предоставленным за плату для постоянного проживания жилым помещением в точном соответствии с прочими условиями договора социального найма. Принципиально важным является статус предмета договора, которым в данном случае является жилое помещение государственного (муниципального) фонда.

В соответствии со ст. 49 ЖК РФ предоставление по договору социального найма жилых помещений и заключение соответствующих договоров допускается с малоимущими гражданами, признанными нуждающимися в указанных помещениях (в пределах нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления). Учет таких граждан осуществляется органами местного самоуправления (по месту регистрации указанных граждан) в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 52 ЖК РФ.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма и, соответственно, заключение указанных договоров с соответствующими гражданами производится в порядке очереди, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 57 ЖК РФ. По договору социального найма жилого помещения собственник жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания на условиях, установленных ЖК РФ и договором.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме, которая в общем случае должна соответствовать типовой форме указанного договора, установленной Правительством РФ. Особенностью заключения договора является необходимость предварительного принятия мотивированного решения о предоставлении жилого помещения соответствующим органом местного самоуправления, например, постановления.

Особенностью договора социального найма жилого помещения является его бессрочный характер, т.е. в договоре социального найма отсутствует условие о сроке его действия. Вместе с тем законодательством определены условия досрочного прекращения (расторжения) договора социального найма по инициативе каждой из его сторон (см. далее).

Предметом договора социального найма является изолированное жилое помещение. В связи с заключением договора и изменением режима пользования нанимаемым жилым помещением стороны договора принимают на себя соответствующие обязанности, которые, наряду с правами сторон, фиксируются в договоре. Так, наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц;
- принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение (квартира или часть коммунальной квартиры);
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;
- нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором.

Одновременно наймодатель наделяется правом требования своевременного внесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В свою очередь, наниматель по договору социального найма имеет право распоряжаться и пользоваться нанимаемым жилым помещением, в т.ч.:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

- иметь иные права, предусмотренные законодательством и договором.

Основными обязанностями нанимателя по договору социального найма являются:

- использование нанимаемого жилого помещения по назначению и в установленных законодательством и договором пределах;

- обеспечение сохранности нанимаемого жилого помещения;
- поддержание надлежащего состояния нанимаемого жилого помещения;
- проведение текущего ремонта нанимаемого жилого помещения;
- своевременное и полное внесение платы за нанимаемое жилое помещение и коммунальные услуги;

- информирование наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;

- иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором.

Права и обязанности членов семьи нанимателя определены ст. 69 ЖК РФ. Отметим, что

члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения, только в этом случае они наделяются соответствующими полномочиями (правами и обязанностями). Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, то за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, при этом указанный гражданин отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, самостоятельно.

Стороны вправе расторгнуть договор социального найма по соглашению между собой. В то же время п. 4 ст. 83 ЖК РФ предоставляет наймодателю право расторжения договора в судебном порядке в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования жилого помещения не по назначению.

Кроме того, допускается расторжение договора найма по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон. К таким обстоятельствам ЖК РФ относит утрату (разрушение) нанимаемого жилого помещения, а также смерть одиноко проживавшего нанимателя.

Расторжение договора найма влечет за собой для нанимателя и иных лиц, указанных в договоре, прекращение права пользования соответствующим жилым помещением. В общем случае это означает, что лица, которым ранее было предоставлено право пользования нанимаемым жилым помещением, подлежат выселению из него. В соответствии со ст. 84 ЖК РФ такое выселение может быть произведено:

- с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

- с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма, в частности, помещений из состава так называемого специализированного жилого фонда (см. раздел IV ЖК РФ);

- без предоставления других жилых помещений.

Порядок поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, определен ст. 76 ЖК РФ. Передача нанимаемого жилого помещения (части этого помещения) в поднаем допускается с согласия наймодателя и членов семьи нанимателя на основании соответствующего договора. Заключение договора поднайма не допускается, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит менее учетной нормы (в коммунальной квартире - менее нормы предоставления), а также если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме. В нем должны быть указаны:

- предмет договора;
- граждане, вселяемые совместно с поднаимателем в жилое помещение;
- срок договора (если в договоре срок не определен, то он считается заключенным на один год);
- порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения;
- условия расторжения договора.

Поднаиматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Глава 10. ОЦЕНКА ЖИЛЬЯ

10.1. Краткая характеристика Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ"

Оценка жилых помещений производится с целью объективного определения их стоимости при подготовке сделок. В ряде случаев проведение оценки жилого помещения предписано действующим законодательством.

Так, в соответствии со ст. 1172 ГК РФ такая оценка должна производиться в отношении наследуемого имущества, в т.ч. жилого помещения. При отсутствии соглашения оценка наследственного имущества (той его части, в отношении которой соглашение не достигнуто) производится независимым оценщиком за счет лица, потребовавшего оценки (с последующим распределением этих расходов между наследниками пропорционально стоимости полученного каждым из них наследства).

В соответствии со ст. 9 Закона о жилищной ипотеке оценка предмета ипотеки производится по соглашению сторон соответствующего договора. Сведения об оценке предмета ипотеки в обязательном порядке указываются в договоре в денежном выражении.

Фактически оценка жилых помещений производится при совершении каждой сделки и может осуществляться как по соглашению сторон, так и специально уполномоченными организациями, например организациями технической инвентаризации. В тех случаях, когда речь идет о рыночной цене, оценку жилого помещения выполняет независимый оценщик.

Порядок осуществления оценочной деятельности регулируется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) и некоторыми другими нормативно-методическими (нормативно-техническими) документами.

Функциональное назначение Закона об оценочной деятельности заключается в установлении правовых основ регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, в т.ч. жилых помещений. Закон определяет оценочную деятельность как деятельность по установлению в отношении объектов оценки рыночной (или иной) стоимости.

Субъектами оценочной деятельности, согласно ст. 4 указанного Закона, признаются, с одной стороны, оценщики, а с другой - потребители их услуг (заказчики). Объектами оценочной деятельности являются жилые помещения, вовлеченные в сделки, а также наследуемые в соответствии с законодательством.

Статья 8 Закона определяет обязательные случаи оценки жилых помещений: при возникновении спора о стоимости объекта оценки (в т.ч. при ипотечном кредитовании физических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки), а также при осуществлении контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В то же время Закон не исключает проведения оценки в других необходимых случаях, например, для определения рыночной цены жилого помещения - предмета сделки, ипотечного кредитования или выступающего в качестве наследуемого имущества. Основанием для проведения такой оценки служит договор между оценщиком и заказчиком.

10.2. Договор оценки, его форма и содержание

Требования к договору оценки жилого помещения вытекают из общих требований к договорам оценки, установленных ст. 10 Закона об оценочной деятельности. Эти требования конкретизированы в соответствующих нормативно-методических документах.

Суть договора заключается в проведении оценщиком за плату, уплачиваемую заказчиком (гражданином, предполагающим приобрести право собственности на данное жилое помещение), оценки соответствующего жилого помещения с сообщением результатов оценки заказчику.

Договор оценки жилого помещения заключается в письменной форме, но при этом не требует нотариального удостоверения. В договоре указываются:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки (в данном случае - жилое помещение);
- вид определяемой стоимости объекта оценки, например рыночная стоимость;
- денежное вознаграждение за проведение оценки, его размер и порядок уплаты;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Подчеркнем, что договор оценки должен содержать точное описание объекта оценки в целях его идентификации (для жилого помещения - адрес). Кроме того, в договор включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

В договор оценки могут включаться и иные сведения.

Результаты оценки отражаются оценщиком в соответствующем отчете.

10.3. Отчет об оценке

В соответствии со ст. 11 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке составляется в письменной форме. Своевременная подготовка и представление данного отчета заказчику является важнейшей обязанностью оценщика.

Отчет об оценке должен носить объективный, всесторонне обоснованный характер. Согласно ст. 11 Закона отчет об оценке должен содержать следующие сведения:

- 1) дату составления и порядковый номер отчета;
- 2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- 3) место нахождения (юридический или (и) фактический адрес) оценщика;
- 4) сведения о лицензии, выданной оценщику на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- 5) точное описание объекта оценки;
- 6) стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- 7) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- 8) дату определения стоимости объекта оценки;
- 9) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- 10) иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном с соблюдением установленных требований, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, стороны вправе обратиться в суд.

10.4. Методика оценки жилых помещений

За объект оценки в общем случае принимается отдельная квартира. При этом цена может определяться как на квартиру в целом, так и в расчете на один квадратный метр общей площади квартиры. При оценке квартиры учитываются:

- 1) месторасположение квартиры (соответствующего жилого дома) в пределах населенного пункта;
- 2) капитальность строения;
- 3) общая площадь;
- 4) жилая площадь;
- 5) площадь кухни;
- 6) этажное расположение квартиры;
- 7) количество проходных комнат;
- 8) высота помещений (этажа);
- 9) количество балконов, лоджий;
- 10) наличие телефона.

Также на оценку жилого помещения влияют потребительские свойства района расположения жилого помещения (например, развитость инфраструктуры, удаленность от центра, транспортная доступность, экологическое состояние, уровень благоустройства двора), характеристики многоквартирного дома, в котором находится данное помещение (материал стен, наличие лифта, мусоропровода), а также специфические потребительские свойства квартиры (наличие в квартире вспомогательных помещений, их площадь).

На окончательное определение оценочной стоимости жилого помещения могут в той или иной степени повлиять и другие обстоятельства, в т.ч.:

- сложившийся уровень цен на равноценные жилые помещения, расположенные в данном населенном пункте;
- развитость инфраструктуры района;
- спрос на жилые помещения данного типа (данной ценовой категории);
- перспективы развития рынка недвижимости в данном населенном пункте (прилегающем регионе).

Глава 11. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ

11.1. Общие вопросы регистрации права собственности на жилые помещения

Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, включая жилые помещения, - это норма гражданского законодательства.

Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ "право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней". В контексте данного пособия необходимо подчеркнуть обязательность регистрации, наряду с правом собственности, права наследуемого пожизненного владения, а также ипотеки.

Обязательность государственной регистрации права собственности на жилые помещения закреплена и в ряде других положений ГК РФ (табл. 5).

Таблица 5

Основные положения ГК РФ об обязательности государственной регистрации права собственности на жилые помещения

Номер статьи	Предписания статьи в отношении государственной регистрации права собственности на жилые помещения
551	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие заключения договора купли-продажи (продажи)
570	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие заключения договора мены
574	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие заключения договора дарения
584	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие заключения договора ренты
1155	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие вступления в наследство
339	Устанавливает обязательность государственной регистрации права собственности на жилое помещение, возникшее вследствие ипотеки

Государственная регистрация права собственности на жилые помещения производится уполномоченными органами по ходатайству правообладателя. В настоящее время соответствующие полномочия возложены на учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Федеральную регистрационную

службу (Росрегистрация), структурные подразделения которой функционируют во всех субъектах Федерации.

Регистрация может производиться несколькими способами, в т.ч. путем:

- выдачи документа о зарегистрированном праве;
- выдачи документа о сделке;
- совершения надписи на документе, представленном для регистрации.

Помимо регистрации прав собственности, на Росрегистрацию также возложены полномочия по созданию и ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), а также организация бессрочного хранения указанного Реестра.

11.2. Характеристика Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Общий порядок государственной регистрации регламентируется Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации прав собственности).

Функциональное назначение Закона о регистрации прав собственности заключается в установлении единого порядка юридического признания и подтверждения государством возникновения, а также ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. Подчеркнем, что в соответствии со ст. 2 рассматриваемого Закона государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права собственности, которое впоследствии может быть оспорено только в судебном порядке. Датой государственной регистрации права собственности на жилое помещение является день внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Общий порядок регистрации права собственности на жилое помещение определен в главе III Закона. Право собственности на жилое помещение, а также сделки с ним регистрируются в ЕГРП, ведение которого осуществляется в соответствии с установленными правилами.

Статья 13 Закона определяет процедуру государственной регистрации права собственности на жилое помещение, включающую следующие этапы:

1) прием документов, необходимых для государственной регистрации права и отвечающих установленным требованиям;

2) регистрация документов (с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины);

3) правовая экспертиза документов;

4) проверка законности сделки;

5) установление отсутствия противоречий между заявляемым правом и уже зарегистрированными правами на данное жилое помещение;

6) установление других оснований для отказа (приостановления) государственной регистрации права;

7) внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа (приостановления) государственной регистрации прав;

8) совершение надписей на правоустанавливающих документах;

9) оформление удостоверения о произведенной государственной регистрации права собственности на жилое помещение;

10) выдача удостоверения о произведенной государственной регистрации права собственности на жилое помещение на руки заявителю.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Уточним, что в качестве правоустанавливающих документов обычно фигурируют:

- договоры в отношении жилого помещения, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения помещения на момент заключения договора (совершения сделки);

- документы (акты, свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство (в отношении наследуемых жилых помещений).

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на жилое помещение, должен быть доступен для ознакомления заинтересованными лицами, например, размещен на информационном стенде в помещении учреждения, осуществляющего регистрацию.

Представляемые документы должны отвечать следующим требованиям, предусмотренным ст. 18 Закона о регистрации прав собственности:

1) отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав;

2) содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права;

3) в установленных законодательством случаях - быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц;

4) тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства пишутся полностью;

5) кадастровый план земельного участка (на котором, к примеру, располагается индивидуальный жилой дом) должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Государственная регистрация права собственности на жилое помещение проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Регистрация права собственности на жилые помещения, возникающего вследствие отдельных видов сделок, имеет свои особенности, которые будут рассматриваться далее.

11.3. Особенности регистрации права собственности на жилые помещения при заключении отдельных видов сделок

11.3.1. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение

Общий порядок государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение определен ст. 24 Закона о регистрации прав собственности. Особенность регистрации в данном случае состоит прежде всего в обязанности заявителя приложить к заявлению и иным необходимым документам документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Кроме того, к заявлению могут прилагаться и документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В отсутствие документов, подтверждающих отказ, государственная регистрация права собственности откладывается до истечения (с даты извещения остальных участников долевой собственности) срока в один месяц.

В остальном при осуществлении государственной регистрации общей собственности на жилое помещение следует руководствоваться Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утв. Приказом Минюста России от 25.03.2003 N 70.

11.3.2. Особенности государственной регистрации ипотеки

Общий порядок государственной регистрации ипотеки определен ст. 29 Закона о регистрации прав собственности. Особенность регистрации в данном случае заключается в том, что она производится по заявлению залогодателя (залогодержателя) только после государственной регистрации вещных прав залогодателя на жилое помещение (например, приобретенное с использованием средств ипотечного кредита).

К заявлению залогодателя (залогодержателя), помимо иных необходимых документов, прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. При регистрации ипотеки жилого помещения в ЕГРП и свидетельстве указываются данные о залогодержателе, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости.

В остальном при осуществлении государственной регистрации ипотеки жилого помещения следует руководствоваться соответствующими положениями главы IV Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также Инструкцией о порядке регистрации ипотеки жилого

помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам, утвержденной совместным Приказом Минюста России N 289, Госстроя России N 235 и ФКЦБ N 290 от 16.10.2000. Отметим в заключение, что погашение регистрационной записи об ипотеке производится на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

11.3.3. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение, возникшего вследствие договора купли-продажи (продажи)

Порядок государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение, возникшего вследствие договора купли-продажи (продажи), определен соответствующей Инструкцией, утвержденной Приказом Минюста России от 06.08.2001 N 233. Особенность регистрации в данном случае заключается в том, что с учетом двустороннего характера сделки в качестве основания для регистрации права (перехода права) собственности на жилое помещение рассматриваются, помимо документов, перечисленных в п. 4 Инструкции, заявления продавца и покупателя соответствующего жилого помещения.

По обращению одного из заявителей обычный срок государственной регистрации (один месяц) может быть сокращен. Соответствующая просьба должна содержаться в представленном заявлении. Наконец, еще одной особенностью является возможность одновременной государственной регистрации договора продажи и перехода права собственности на продаваемое жилое помещение от продавца к покупателю.

11.3.4. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение в составе объекта долевого строительства

Общий порядок государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение в составе объекта долевого строительства определен соответствующими положениями Закона об участии в долевом строительстве (см. гл. 3 данной книги). Особенность регистрации в данном случае заключается в том, что эта процедура осуществляется при наличии в соответствующем учреждении федеральной регистрационной службы документов, подтверждающих факт постройки объекта долевого жилищного строительства (в общем случае - квартиры) в связи с разрешением на ввод в эксплуатацию соответствующего многоквартирного дома, - надлежащим образом заверенной копии акта. Заявитель вместе с заявлением представляет передаточный акт (иной документ), подтверждающий факт передачи объекта долевого строительства в его пользование (владение).

Другой особенностью является то, что при возникновении права собственности на объект долевого строительства у заявителя как у участника долевой собственности одновременно возникает доля и в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Соответственно, государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства (в общем случае - квартиру) одновременно является и государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права заявителя в общей долевой собственности на общее имущество (в многоквартирном доме).

Отметим также, что Закон об участии в долевом строительстве внес изменения в ст. 251 ГК РФ, касающиеся состава документов, представляемых в связи с государственной регистрацией договоров участия в долевом жилищном строительстве.

Глава 12. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ

12.1. Общие вопросы налогообложения сделок с жилыми помещениями

Общие вопросы налогообложения сделок с жилыми помещениями между физическими лицами (гражданами) регулируются в соответствии с частью второй Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) <1>.

<1> Введен в действие Федеральным законом от 05.08.2000 N 118-ФЗ.

Согласно ст. 208 НК РФ, граждане обязаны уплатить налог на доход, полученный от реализации (продажи) недвижимого имущества, расположенного в пределах территории РФ, по

действующей ставке 13% от документально подтвержденного дохода. При этом в соответствии со ст. 220 НК РФ гражданам, получившим в течение налогового периода доход от продажи жилого помещения, предоставляется право:

1) на имущественный налоговый вычет в размере:

- при реализации жилого помещения, принадлежавшего продавцу на праве собственности менее 5 лет, - 1000000 руб.;

- при реализации жилого помещения, принадлежавшего продавцу на праве собственности 5 лет и более, - равном доходу, полученному при реализации.

Для того чтобы воспользоваться имущественным налоговым вычетом, продавцу жилого помещения следует документально подтвердить размер полученного от его реализации дохода и подать в инспекцию ФНС соответствующее заявление (обычно это делается при декларировании доходов за соответствующий налоговый период). Налог на доход от продажи жилого помещения не придется платить, если размер дохода не превышает 1000000 руб. либо если было реализовано жилое помещение, принадлежавшее продавцу на праве собственности 5 лет и более (вне зависимости от размера дохода);

2) уменьшение величины облагаемого налогом дохода от продажи жилого помещения на величину фактически произведенных продавцом (и документально подтвержденных им) расходов, связанных с получением этих доходов (кроме случаев приобретения жилого помещения с использованием средств ипотечного кредита, см. далее).

Подобный вариант уплаты налога на доходы, полученные от продажи жилого помещения, наиболее выгоден тем гражданам, которые:

- до продажи владели этим помещением менее 5 лет;

- ранее приобрели это помещение по договору купли-продажи (за сопоставимую с размером дохода сумму);

- могут документально подтвердить расходы, произведенные ими в связи с приобретением данного жилого помещения.

Пример 1.

Гражданин А. продал принадлежащую ему на праве собственности квартиру за 2000000 руб. Указанная квартира принадлежала ему на праве собственности по договору купли-продажи в течение 3,5 лет, документально подтверждаемые расходы, произведенные в связи с приобретением указанной квартиры, составляют 1800000 руб.

При уплате налога на полученный от продажи доход гражданин А., воспользовавшись правом на имущественный налоговый вычет, уплатит налог в размере:

$$(2000000 - 1000000) \times 0,13 = 130000 \text{ руб.}$$

При уплате налога, размер которого будет предварительно уменьшен на величину расходов, произведенных в связи с приобретением указанной квартиры, гражданин А. уплатит налог в размере:

$$(2000000 - 1800000) \times 0,13 = 26000 \text{ руб.}$$

Если было продано жилое помещение, находившееся в общей долевой или совместной собственности двух и более граждан, то каждый из них уплачивает налог на полагающуюся ему часть дохода. В общем случае этот доход делится пропорционально количеству совладельцев (продавцов), однако договором о продаже (соглашением между ними) может быть определен иной порядок получения дохода. То же самое в данном случае можно сказать и о размере имущественного налогового вычета. Указанный вычет может быть распределен между совладельцами (продавцами) как пропорционально их доле, так и по договоренности между ними.

Пример 2.

Граждане А., Б., В. и Г. продали принадлежащее им на праве общей совместной собственности жилое помещение за 2400000 руб. Указанное жилое помещение принадлежало сосособственникам (продавцам) по договору купли-продажи в течение 4,5 лет, документально подтверждаемые расходы, произведенные в связи с приобретением указанной квартиры, составляют 2000000 руб.

Вариант 1: доход от продажи распределен между продавцами поровну, т.е. доход каждого из них составил 600000 руб. Аналогичным образом определены их права по пользованию имущественным налоговым вычетом, суммарный размер которого не может превышать (с учетом срока владения проданным жилым помещением) 1000000 руб.

При уплате налога на полученный от продажи доход каждый из граждан А., Б., В. и Г., воспользовавшись правом на имущественный налоговый вычет, уплатит налог в размере:

$$(2400000 : 4 - 1000000 : 4) \times 0,13 = 45500 \text{ руб.}$$

При уплате налога, размер которого будет предварительно уменьшен на величину расходов, произведенных в связи с приобретением указанной квартиры, каждый из граждан А., Б., В. и Г. уплатит налог в размере:

$$(2400000 : 4 - 2000000 : 4) \times 0,13 = 13000 \text{ руб.}$$

Вариант 2: доход от продажи распределен между продавцами непропорционально и составил соответственно 1200000, 600000, 400000 и 200000 руб. (что соответствует 1/2, 1/4, 1/6 и 1/12 доли в совместной собственности). Аналогичным образом определены их права по пользованию имущественным налоговым вычетом, суммарный размер которого не может превышать (с учетом срока владения проданным жилым помещением) 1000000 руб.

При уплате налога на полученный от продажи доход граждане А., Б., В. и Г., воспользовавшись правом на имущественный налоговый вычет, уплатят налог в следующем размере:

$$\text{гражданин А.} - (2400000 : 2 - 1000000 : 2) \times 0,13 = 91000 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин Б.} - (2400000 : 4 - 1000000 : 4) \times 0,13 = 45500 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин В.} - (2400000 : 6 - 1000000 : 6) \times 0,13 = 30300 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин Г.} - (2400000 : 12 - 1000000 : 12) \times 0,13 = 15150 \text{ руб.}$$

При уплате налога, размер которого будет предварительно уменьшен на величину расходов, произведенных в связи с приобретением указанной квартиры (при условии, что по соглашению между ними размер расходов определяется пропорционально размеру доходов, полученных ими от ее последующей продажи), граждане А., Б., В. и Г. уплатят налог в следующем размере:

$$\text{гражданин А.} - (2400000 : 2 - 2000000 : 2) \times 0,13 = 26000 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин Б.} - (2400000 : 4 - 2000000 : 4) \times 0,13 = 13000 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин В.} - (2400000 : 6 - 2000000 : 6) \times 0,13 = 8700 \text{ руб.};$$

$$\text{гражданин Г.} - (2400000 : 12 - 2000000 : 12) \times 0,13 = 4300 \text{ руб.}$$

Несколько иначе определяется размер имущественного налогового вычета в связи с уплатой налога гражданином - покупателем приобретенного жилого помещения, в т.ч. с использованием для этого средств ипотечного жилищного кредита. Такой вычет предоставляется гражданам на суммарную величину расходов:

- по фактической оплате приобретения (строительства) жилого помещения (например, в составе многоквартирного дома);

- по погашению процентов за пользование средствами, предоставленными в рамках ипотечного жилищного кредита.

Подчеркнем, что общий размер имущественного налогового вычета, предоставляемого гражданам в связи с покупкой жилого помещения, также не может превышать 1000000 руб. (без учета сумм, направленных гражданами на погашение процентов по ипотечным жилищным кредитам, полученным в банках РФ).

Пример 3.

Гражданин Д. купил (с привлечением средств ипотечного жилищного кредита) жилое помещение за 1500000 руб. С учетом условий предоставления ипотечного жилищного кредита гражданин затратил на погашение процентов по пользованию кредитными средствами 500000 руб.

Таким образом, исходя из максимального размера имущественного налогового вычета, гражданин Д. от уплаты налога в связи с покупкой жилого помещения будет освобожден полностью:

$$(1500000 - 500000 - 1000000) \times 0,13 = 0 \text{ руб.}$$

Пример 4.

Гражданин Д. купил на собственные средства жилое помещение за 1500000 руб., исходя из максимального размера имущественного налогового вычета, гражданин Д. уплатит налог в следующем размере:

$$(1500000 - 1000000) \times 0,13 = 65000 \text{ руб.}$$

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании письменного заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право собственности на приобретенное (построенное) жилое помещение, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке, подтверждающих факт уплаты покупателем соответствующих денежных средств. При приобретении жилого помещения в общую долевую (совместную) собственность двумя и более гражданами размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей в праве собственности на приобретенное жилое помещение либо в соответствии с их письменным заявлением (аналогично ситуации, описанной в примере 2).

Подчеркнем, что в соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ к фактическим расходам на новое строительство (приобретение) жилого дома или доли (долей) в нем могут быть отнесены:

- расходы на разработку проектно-сметной документации;
- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;

- расходы на приобретение жилого дома, в т.ч. не оконченного строительством;
- расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке;
- расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

В свою очередь, в фактические расходы на приобретение квартиры или доли (долей) в ней (по указанному выше основанию) могут включаться:

- расходы на приобретение квартиры (прав на квартиру) в строящемся доме;
- расходы на приобретение отделочных материалов;
- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры.

Принятие к вычету расходов на достройку (отделку) приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, зафиксировано приобретение незавершенных строительством жилого дома или квартиры (прав на квартиру) без отделки. И конечно, произведенные расходы должны быть документально подтверждены покупателем.

Отметим, что имущественный налоговый вычет в связи с уплатой налога гражданином - покупателем приобретенного жилого помещения не предоставляется, если:

- оплата расходов на приобретение (строительство) жилого помещения производится за счет средств работодателей покупателя или иных лиц (например, его родственников, одолживших необходимые средства покупателю, при условии, что факт одолжения документально подтвержден и известен инспекции ФНС);
- сделка купли-продажи жилого помещения совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со ст. 20 НК РФ;
- имущественный налоговый вычет по данному основанию ранее предоставлялся покупателю. Если ранее в предшествующем налоговом периоде имущественный налоговый вычет был использован покупателем не полностью, то его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования, в т.ч. при повторной покупке жилого помещения.

Пример 5.

В 2000 г. гражданин Д. купил с привлечением средств ипотечного жилищного кредита жилое помещение за 1500000 руб. С учетом условий предоставления ипотечного жилищного кредита гражданин затратил на погашение процентов по пользованию кредитными средствами 500000 руб.

В рассматриваемый период (до 2003 г.) максимальный размер имущественного налогового вычета по налогу на покупку жилого помещения составлял 600000 руб. В связи с изложенным гражданин Д. уплатил за 2000 г. налог в размере:

$$(1500000 - 500000 - 600000) \times 0,13 = 52000 \text{ руб.}$$

В 2005 г. гражданин Д. приобрел другое жилое помещение, используя для этого собственные средства, вырученные им от продажи ранее приобретенного жилого помещения. Поскольку гражданин Д. сохранял право собственности на ранее купленное жилое помещение в течение 5 лет (с 2000 по 2004 г.), от уплаты налога на доход, полученный от продажи этого жилого помещения, он освобожден (см. пример 1).

Вместе с тем гражданин Д. сохраняет право на частичный имущественный налоговый вычет, поскольку начиная с 2003 г. его максимальный размер составляет 1000000 руб.

Стоимость купленного гражданином Д. в 2005 г. жилого помещения составляет 1000000 руб. С учетом размера ранее предоставленного имущественного налогового вычета гражданин Д. уплатит налог на покупку жилого помещения в размере:

$$(1000000 - (1000000 - 600000)) \times 0,13 = 78000 \text{ руб.}$$

Вариант 1. В случае если бы ранее гражданин Д. не воспользовался правом на имущественный налоговый вычет в связи с покупкой жилого помещения, размер указанного налога, подлежащего уплате за 2005 г., составил бы:

$$(1000000 - 1000000) \times 0,13 = 0 \text{ руб.}$$

Вариант 2. Если бы гражданин Д. вследствие незнания или забывчивости не воспользовался своим правом по использованию имущественного налогового вычета в полном размере (с учетом изложенного выше), то размер указанного налога, подлежащего уплате за 2005 г., составил бы:

$$(1000000 - 0) \times 0,13 = 130000 \text{ руб.}$$

Заметим, что изменения в налоговом законодательстве происходят постоянно. Начиная с 2006 г. эти изменения действуют и в отношении порядка уплаты налога на жилые помещения, приобретенные гражданами в порядке наследования или дарения.

12.2. Особенности налогообложения жилых помещений, приобретенных гражданами в порядке наследования или дарения

В связи с вступлением в действие соответствующих положений Федерального закона от 01.07.2005 N 78-ФЗ "О признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" изменяется порядок уплаты гражданами налога на указанные виды имущества. Фактически речь идет об отмене налога на недвижимое имущество, право собственности на которое переходит к гражданам по наследству или в результате заключения сделки дарения с лицами из числа их близких родственников.

Сказанное в полной мере относится и к жилым помещениям. В этой связи позволим себе коротко прокомментировать вступающие в силу 1 января 2006 г. изменения.

Во-первых, Федеральный закон от 01.07.2005 N 78-ФЗ отменяет действие некоторых законодательных и иных нормативных правовых актов по налогообложению наследуемого или "отдариваемого" имущества, перечень которых приведен в ст. 1 рассматриваемого Закона. Во-вторых, данный Закон вносит изменения в п. 18 ст. 217 НК РФ (в части исключения из текста упоминания о дарении).

В-третьих, Закон определяет категории граждан, которые освобождаются от налогообложения в связи с получением доходов (как в денежной, так и в неденежной формах) в порядке дарения недвижимого имущества.

В-четвертых, рассматриваемый Закон выделяет недвижимое имущество (вместе с некоторыми другими видами имущества) из состава имущества, при дарении которого должен уплачиваться соответствующий налог. Ранее от уплаты налога на жилые помещения, приобретенные в порядке наследования, освобождались только наследники - супруги, унаследовавшие жилое помещение от умершего супруга, наследники из числа граждан, проживавших совместно с наследодателем на момент открытия наследства, а также наследники жилых помещений, унаследовавших их от граждан, погибших при защите Отечества или исполнении гражданского долга, а от уплаты налога на "отдаренные" жилые помещения - супруги, дарившие указанные помещения друг другу, и граждане, проживавшие совместно с дарителем (на момент заключения договора дарения) в жилом помещении, являвшемся частью ЖСК.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ПРИМЕР ДОГОВОРА НА ПЕРЕДАЧУ КВАРТИРЫ,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОМУ (МУНИЦИПАЛЬНОМУ) ФОНДУ,
В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН (ИНА) <1>

<1> Соответствует приложению 2 к Примерному положению о приватизации жилищного фонда в РСФСР, утвержденному Госкомитетом ЖКХ РФ от 18.10.1991 N 7.

(наименование населенного пункта) (число, месяц, год - прописью)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)
в лице _____
(наименование должности, фамилия, имя, отчество

уполномоченного лица)
действующего на основании _____
(указать наименование документа,

номер и дату его выдачи)
именуемый в дальнейшем "Продавец", и гр. _____
(указать фамилию, имя,

отчество гражданина (в случае передачи квартиры в совместную

долевую собственность - соответствующих граждан))
именуемый в дальнейшем "Покупатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность, а Покупатель приобрел квартиру, состоящую из _____ комнат(ы) общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой _____ кв. м по адресу: _____.

Количество членов семьи Покупателя _____ чел.

2. Продавец передает в собственность Покупателю безвозмездно с учетом количества членов семьи норматив общей площади, оцененной стоимостным эквивалентом на сумму _____ руб.

(прописью)

3. Продажная цена квартиры установлена оценочной комиссией в сумме _____ руб.

(прописью)

(Акт оценочной комиссии от 00.00.0000 N 000).

4. Покупатель оплачивает разницу между продажной ценой квартиры и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемой площади в сумме _____ руб.

(прописью)

Покупателем при заключении договора уплачено _____ %
(прописью)

продажной цены квартиры, что составляет _____ руб.,
(прописью)

которые внесены _____.

(указать, кому именно, и форму расчета)

Остальная сумма в размере _____ руб.
(прописью)

уплачивается в рассрочку в течение _____ лет
(прописью)

равными долями, начиная с месяца, следующего после регистрации договора купли-продажи квартиры.

В обеспечение уплаты рассроченной суммы Покупатель выдает Продавцу одновременно с заключением настоящего договора обязательство о погашении этой суммы равными долями по _____

_____ руб. в месяц.

(прописью и цифрами)

Покупатель может досрочно погасить долг за квартиру, а также рассчитаться полностью до наступления конечного срока платежа.

5. Задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия. В случае просрочки Покупателем выплаты стоимости квартиры он обязан в соответствии с Гражданским кодексом РФ уплатить за время просрочки _____ % годовых с

(прописью)

просроченной суммы.

6. Покупатель приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на квартиру с момента государственной регистрации настоящего договора.

7. В случае смерти Покупателя все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

8. Пользование квартирой производится Покупателем применительно к Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленными в соответствии (указать конкретно).

9. Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома, в котором расположена указанная квартира.

10. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет Покупателя.

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится в делах уполномоченного органа, второй выдается Покупателю, а третий предназначается в учреждение государственной регистрации прав собственности.

12. Заключительные положения (условия изменения и расторжения договора).

Адреса и подписи сторон:

Покупатель

Продавец

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ознакомлен и обязуюсь их исполнять.
Покупатель _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

00.00.0000

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Калининград, первое февраля две тысячи пятого года

Я, Елкин Емельян Демидович, 4 апреля 1941 года рождения, паспорт 44 03 N 607895, выданный 4 городским о/м Калининградского УВД 27 апреля 2000 года, код подразделения 404-442, проживающий по адресу: г. Багратионовск Калининградской обл., ул. Красная, д. 8, кв. 99, уполномочиваю Иванову Жанну Захаровну, 23 августа 1963 года рождения, паспорт 43 03 N 890768, выданный 3 городским о/м Калининградского УВД, код подразделения 403-218, проживающую по адресу: г. Калининград, пр. Канта, д. 43, к. 2, кв. 10:

продать за цену и на условиях по своему усмотрению принадлежащий мне жилой дом, находящийся в селе Семеново Багратионовского района Калининградской обл., по адресу: ул. Большая Семеновская, д. 52;

получать справки, удостоверения и другие документы, необходимые для осуществления сделки;

заключить договор купли-продажи жилого дома;

получить следуемые мне деньги;

выполнить все иные действия, связанные с данным поручением.

Полномочия по этой доверенности могут быть переданы другим лицам.

Доверенность выдана сроком на два года.

Доверитель	Подпись	Фамилия, имя, отчество
(указываются доверителем от руки при подписании доверенности)		

От имени Российской Федерации:

город Калининград

Первое февраля две тысячи пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Петровым Иваном Васильевичем, нотариусом Приморского района г. Калининграда.

Доверенность подписана гражданином Елкиным Емельяном Демидовичем в моем присутствии. Личность доверителя установлена, дееспособность проверена.

Нотариус
М.П.

Подпись

И. В. Петров

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОВЕРЕННОСТЯМ

Юридическую основу для оформления и последующего выполнения действий по доверенности образуют положения гл. 10 части первой ГК РФ. В частности, в соответствии со ст. 185 ГК РФ под доверенностью признается "письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами". При этом доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть удостоверена нотариально, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Так, в соответствии со ст. 185 ГК РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, - доверенности рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, удостоверенные администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Порядок удостоверения доверенностей конкретизирован разделом III Инструкции о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов исполнительной власти, утв. Минюстом России 19.03.1996. В частности, в соответствии с п. 31 указанной Инструкции по

требованию юридического лица "доверенность от его имени может быть нотариально удостоверена. В этом случае должны быть проверены полномочия должностного лица, подписавшего доверенность".

В доверенности, выдаваемой от имени юридического лица, в обязательном порядке указываются:

- полное наименование юридического лица;
- место нахождения руководящего органа;
- должность лица, подписавшего доверенность.

В тексте доверенности на имя адвоката, помимо перечисленных сведений, а также сведений о месте и дате ее составления (подписания), фамилии, имени, отчества и места жительства лица, выдавшего доверенность, и лица, на имя которого она выдана, указывается также место работы доверенного лица - адвокатская контора, юридическая консультация и т.д.

Особый порядок установлен указанной Инструкцией в отношении удостоверения доверенностей от имени нескольких лиц. Так, должностные лица вправе удостоверять доверенности от имени одного или нескольких лиц на имя одного или нескольких лиц строго в пределах своих полномочий. Кроме того, подобная доверенность может быть удостоверена только в том случае, если действия, предусмотренные доверенностью, касаются однородных интересов всех лиц, выдающих доверенность, например, если речь идет о доверенности на ведение общего судебного дела и т.п.

Срок действия доверенности не может превышать трех лет. Если же срок действия в доверенности не был указан, то она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, недействительна.

Доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указания о сроке ее действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность (см. ст. 186 ГК РФ).

В отдельных случаях на осуществление действий по доверенности и на оформление самих доверенностей налагается ряд ограничений. Например, доверенное лицо не может совершать действия по доверенности ни в отношении себя лично, ни в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства. Доверенности от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет, а также от имени граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, могут совершать их родители, усыновители или опекуны. Доверенности от имени несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет могут быть удостоверены с письменного согласия их законных представителей - родителей, усыновителей или попечителей.

Особенности имеет и доверенность, выдаваемая в порядке передоверия. Она в соответствии со ст. 187 ГК РФ подлежит нотариальному удостоверению за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ по представлению основной доверенности, в которой оговорено право передоверия, либо по представлению доказательств того, что представитель по основной доверенности вынужден к этому обстоятельствами неодолимой силы для охраны интересов выдавшего доверенность лица.

При этом доверенность в порядке передоверия не должна содержать в себе больше прав, чем предоставлено по основной доверенности, а срок ее действия - превышать срок действия доверенности, на основании которой она выдана. Кроме того, в доверенности, удостоверяемой в порядке передоверия, должны быть указаны время и место удостоверения доверенности, на основании которой она выдана.

Лицо, передавшее свои полномочия другому лицу, должно известить об этом выдавшего доверенность и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшего полномочия ответственность за действия лица, которому он передал полномочия, как за свои собственные.

Статья 188 ГК РФ определяет следующие случаи прекращения действия доверенности:

- истечение срока доверенности;
- отмена доверенности лицом, выдавшим ее;
- отказ лица, которому выдана доверенность, исполнять полномочия;
- прекращение (ликвидация, реорганизация) юридического лица, от имени которого выдана доверенность;
- прекращение (ликвидация, реорганизация) юридического лица, которому выдана доверенность;
- смерть лица, выдавшего доверенность, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- смерть лица, которому выдана доверенность, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

С прекращением доверенности теряет силу передоверие.

ДОГОВОР N _____
купли-продажи недвижимого имущества

г. _____

"___" _____ г.

_____ ,
именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и _____, именуемый в
дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество (далее именуемое "Квартира"):

- Квартира общей площадью ____ кв. м, без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений ____ кв. м, состоящая из комнат жилой площадью ____ кв. м, расположенная по адресу: _____.

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ от
"___" _____ г., переход права собственности по которому зарегистрирован
"___" _____ г. за N _____ (кем зарегистрирован).

1.3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанная в п. 1.1 Квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в _____. Все расходы по государственной регистрации, включая стоимость оформления необходимого для этого пакета документов, несет Покупатель.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость приобретаемой Покупателем Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора, составляет _____ (_____) рублей.

Указанная цена, установленная соглашением сторон по настоящему договору, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1, подлежит закладыванию в банковскую ячейку перед сдачей документов на регистрацию перехода права собственности в _____. Выбор банка для аренды ячейки принадлежит Продавцу. После осуществления регистрации перехода права собственности Продавец получает доступ к ячейке при предъявлении в банк экземпляра договора с отметкой о произведенной регистрации на условиях, оговоренных в договоре аренды банковского сейфа между банком и Покупателем, а также в дополнительном соглашении к договору аренды банковского сейфа между Продавцом и Покупателем.

3. Передача имущества

3.1. Квартира передается Продавцом Покупателю по передаточному акту (приложение N 1), являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, в течение 3 (трех) дней после регистрации перехода права собственности. В момент подписания передаточного акта Продавец передает Покупателю ключи от Квартиры.

3.2. Ответственность за сохранность Квартиры, а также риск ее случайной гибели или порчи несет Покупатель с момента подписания передаточного акта.

3.3. Обязательства Продавца по настоящему договору считаются исполненными после подписания сторонами передаточного акта и государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность Квартиру, являющуюся предметом настоящего договора и указанную в п. 1.1 настоящего договора.

4.1.2. Подписать передаточный акт после государственной регистрации перехода права собственности, а также совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности.

4.1.3. Передать Покупателю документы, подтверждающие регистрацию перехода права собственности, после регистрации в _____.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего договора, в полном объеме и в указанные сроки.

4.2.2. Принять Квартиру на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5. Ответственность

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Споры

6.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

8. Адреса и паспортные данные сторон

Продавец: _____

Покупатель: _____

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

ПРИМЕР ДОГОВОРА
долевого участия в строительстве многоквартирного дома
(уплата цены договора единовременно,
участник - юридическое лицо)

г. _____

" ____ " _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью " _____ ", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице _____, действующее на основании _____, и _____, именуем _____ в дальнейшем "Участник долевого строительства", в лице _____, действующе__ на основании _____, заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевой собственности может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности Застройщика по установленным формам;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;
- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- разрешение на строительство объекта долевого строительства (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) объекта, принятый в соответствии с установленным порядком);
- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- свидетельство о государственной регистрации права собственности или права аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта долевого строительства;
- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства;
- заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ;
- копия инвестиционного контракта инвестора с правительством субъекта РФ. В контракте должно быть предусмотрено право Застройщика привлекать инвесторов и переуступить часть прав иным лицам;
- протокол квартирного распределения жилой площади по конкретному адресу.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество.

При этом к иным объектам недвижимости относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Предварительное описание объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город _____
Улица _____
Дом _____, корпус _____, владение _____
Секция _____, подъезд _____, этаж _____
Будущий номер помещения _____
Расположение относительно лифта _____,
лестницы _____
Примерная площадь _____
Высота потолков _____
Техническое состояние на момент сдачи _____.

Окончательное определение объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства - юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим договором.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

- о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

- о государственной регистрации Застройщика;

- об учредителях (участниках) Застройщика;

- о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

- о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

- о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

- о разрешении на строительство;

- о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если Застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

- о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

- о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

- о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

- о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

- о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

- о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).

1.6.3. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - _____ года.

2.4. Стадия строительства - _____.

2.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.7. В случае ликвидации лица - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к правопреемникам.

2.8. Правопреемники уведомляют Застройщика о вступлении в договор с приложением заверенной копии документа, подтверждающего ликвидацию Участника, и оригинала документа, подтверждающего правопреемство. После вступления в договор правопреемник становится новым Участником долевого строительства.

2.9. Расходы по государственной регистрации договора на нового участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. Цена договора

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена договора составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ рублей. Цена одного квадратного метра объекта долевой собственности составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ рублей. Цена одного кубического метра объекта долевой собственности составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ рублей.

3.4. Цена договора является окончательной и увеличению не подлежит. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены договора Застройщик несет самостоятельно.

3.5. По соглашению сторон цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на ___%;

- увеличения размера коммунальных платежей более чем на ___%;

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на ___%;

- увеличения налогов более чем на ___%;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

- корректировки общего объема объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м;

- внесения изменений в состав объекта долевого строительства по согласию сторон.

3.6. Уплата цены договора производится единовременно.

3.7. В случае увеличения общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.3 договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома или иного объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.8. В случае уменьшения общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м по данным фактической экспликации Московского городского бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.3 договора.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере 4-месячного аванса с момента приобретения права собственности на объект долевого строительства.

4. Обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора, Застройщиком представляются:

- разрешение на строительство;

- проектная декларация;

- план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных ст. 1.6.1 настоящего договора.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в ст. 4.1.4 и 4.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

4.1.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого

договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.13. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Права сторон

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требований к проектной декларации.

5.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается договор, обязана уплатить неустойку в размере 1% от цены договора.

6.6. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

6.7. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, он вправе взыскать с Застройщика пени в размере 3 (трех) процентов в день за каждый день просрочки.

7. Гарантии качества

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию стороны согласовали в приложении к настоящему договору.

7.2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту (приложение _____).

8.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

9. Односторонний отказ от исполнения договора

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

- прекращения или приостановления строительства объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- отступления Застройщиком от условий договора, приведшего к ухудшению качества такого объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных договором случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных договором случаях.

9.4. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

10. Уступка прав требований по договору

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11. Обеспечение исполнения обязательств по договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) объекта долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;

- объекты незавершенного строительства, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект долевого строительства указанный объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.4. Залогом имущества, предусмотренным частями 1 - 3 настоящей статьи, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

11.5. Если до заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в ст. 11.1, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в ст. 11.1, является банк;

- от указанного в п. 1 настоящей статьи залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества.

11.6. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в ст. 11.1, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства.

11.7. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего договора, не распространяется на объект долевого строительства.

11.8. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

11.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.10. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные ст. 11.9, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

11.11. При обращении взыскания на предмет залога Застройщик и залогодержатели, указанные в ст. 11.5 и 11.6 настоящего договора, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам Застройщика, исполнение которых обеспечено залогом.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более _____ месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора в письменной форме.

12.6. Если другая сторона заявит претензию по этому поводу, то сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

13. Заключительные положения

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

13.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

14. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого
строительства:

Приложение.

Копия свидетельства о постановке на налоговый учет.

Выписка из устава участника долевого строительства о компетенции органов управления по вопросам принятия решения об участии в долевом строительстве.

Решение органа управления юридического лица о принятии решения по вопросу участия в долевом строительстве.

Копия поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства.

Приложение 5

ПРИМЕР ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, ПРИБРЕТАЕМОЙ НА СРЕДСТВА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА <1>

<1> Соответствует приложению 1 к Постановлению Правительства Москвы от 06.10.1998 N 767.

_____ (наименование населенного пункта) (число, месяц, год – прописью)

Гражданин _____ (Ф.И.О., паспортные данные, проживающий по адресу _____,

_____ (указать конкретно))

именуемый в дальнейшем "Продавец", и гражданин _____ (Ф.И.О., паспортные

_____ данные, проживающий по адресу (указать конкретно)) именуемый в дальнейшем "Покупатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороны в течение _____ с момента заключения кредитного договора между банком и Покупателем, но не позднее 20__ года обязуются заключить основной договор купли-продажи на следующих условиях.

2. Продавец передает в собственность Покупателя квартиру, находящуюся по адресу: (указать конкретно), состоящую из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м.

3. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании (указать конкретно).

4. Стороны оценивают указанную квартиру в _____ рублей.

5. Стоимость квартиры согласно справке БТИ от "___" _____ 20__ года N _____ составляет _____ рублей.

6. Покупатель обязуется уплатить Продавцу указанную в пункте 4 настоящего договора сумму путем перечисления денежных средств со своего счета в _____ (банк) и средств ипотечного кредита, который будет предоставлен банком в соответствии с выданным им ипотечным сертификатом N _____ от "___" _____ 20__ года, на счет Продавца (реквизиты счета).

7. До заключения основного договора купли-продажи квартира под запрещением и арестом не состоит, не передана в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременена правами пользования членов семьи собственника согласно ст. ____ ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися после приобретения квартиры Покупателем в соответствии с

законом (ст. _____ ГК РФ). Квартира свободна от любых прав третьих лиц. В случае несоответствия настоящего пункта договора действительности Покупатель имеет право требовать уменьшения цены товара либо расторжения основного договора купли-продажи в соответствии со ст. _____ ГК РФ.

8. После государственной регистрации основного договора купли-продажи и права собственности в (указать конкретно) и сделок с ним квартира переходит в собственность Покупателя, который принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением действующих единых правил и норм, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальном, всего дома и придомовой территории.

9. Квартира, приобретаемая Покупателем по основному договору купли-продажи, находится в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи в соответствии со ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". При этом залогодержателем по данному залогу является банк как организация, предоставившая Покупателю кредит на покупку квартиры, а залогодателем соответственно - Покупатель. В случае уступки прав кредитора по кредитному договору N _____, заключенному банком и Покупателем "___" _____ 20__ года, другому лицу после предъявления в орган государственной регистрации договора об уступке прав залогодержателем становится новый кредитор.

10. Квартира, приобретаемая Покупателем по основному договору купли-продажи, может быть отчуждена Покупателем путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя.

11. Покупатель вправе сдавать заложенное имущество в аренду, наем, передавать его во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться заложенной квартирой только с согласия залогодержателя.

12. В случае обращения взыскания на заложенную квартиру собственник и члены его семьи, обладающие на момент обращения взыскания правом пользования заложенной квартирой в соответствии со ст. _____ ГК РФ, утрачивают право пользования указанной квартирой согласно данному ими обязательству об освобождении этого жилого помещения, согласно пункту N _____ кредитного договора N _____ от "___" _____ 20__ года и нотариально удостоверенному обязательству от "___" _____ 20__ года, и обязуются освободить заложенную квартиру в течение 2 недель с момента вынесения решения суда об обращении взыскания либо заключения соглашения об обращении взыскания.

13. В случае обращения взыскания на заложенную квартиру собственник и члены его семьи, обладающие на момент обращения взыскания правом пользования заложенной квартирой в соответствии со ст. _____ ГК РФ, переселяются в помещение, предоставляемое им по договору краткосрочного найма Московским ипотечным агентством из резервного фонда жилых помещений Московской ипотечной программы. Помещение предоставляется для целей проживания на время, необходимое для реализации заложенной квартиры и покупки нового жилья для собственника и его семьи.

14. Покупатель обязуется в течение _____ с момента государственной регистрации основного договора купли-продажи представить банку платежный документ, содержащий распоряжение банку перечислить Продавцу денежные средства в соответствии с п. п. 4 и 6 настоящего договора.

15. Продавец обязуется передать отчуждаемую квартиру Покупателю по передаточному акту в течение _____ после поступления на его счет денежных средств в соответствии с п. п. 4 и 6 настоящего договора.

16. В соответствии со ст. _____, _____ ЖК РФ Покупатель обязан использовать жилое помещение только для проживания, производить переустройство и перепланировку в жилых помещениях лишь с разрешения исполнительных органов власти.

17. Расходы по заключению основного договора купли-продажи несет (указать, кто именно).

18. В случае отказа от заключения основного договора какой-либо стороной эта сторона уплачивает другой стороне неустойку в размере _____% от стоимости квартиры.

19. Если одна из сторон уклоняется от заключения основного договора купли-продажи, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

20. В отношениях, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

21. Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действителен до момента заключения основного договора.

В случае, если до _____ 20__ года ни одна из сторон не предложила другой стороне заключить основной договор купли-продажи, обязательства сторон, предусмотренные настоящим договором, прекращаются.

22. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой стороны.

Адреса и подписи сторон:

Покупатель

Продавец

1.7. Вся переписка, направляемая в адрес Представителя заемщиков и полученная кем-либо одним из заемщиков, считается полученной всеми заемщиками.

1.8. Распоряжение всей суммой предоставляемого кредита от имени заемщиков будет осуществляться Представителем заемщиков.

2. Порядок предоставления кредита

2.1. Кредит предоставляется заемщикам в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на счет N _____ в _____, (наименование банка)

открытый на имя Представителя заемщика, не позднее _____ (_____) рабочих дней, считая с даты: _____.

2.2. Кредит предоставляется заемщикам при условии оплаты всеми или любым из заемщиков разницы между вышеуказанной стоимостью Квартиры и суммой предоставляемого кредита из собственных средств заемщиков в размере _____ рублей и предоставления документа, подтверждающего получение продавцом указанных денежных средств (при безналичном расчете - финансового документа, подтверждающего факт получения указанных средств продавцом, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет продавца, является Кредитор, при наличном расчете - расписки (рекомендуется - нотариально удостоверенной) продавца о получении соответствующей суммы (если продавец - физическое лицо) или финансового документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу организации (если продавец - юридическое лицо)).

(Возможны иные варианты предоставления кредита, в том числе с использованием индивидуального сейфа (банковской ячейки), при этом первичный кредитор вправе по собственному усмотрению изменить данный пункт.)

2.3. Зачисленные согласно п. 2.1 настоящего договора по распоряжению Представителя заемщиков средства перечисляются в счет оплаты по договору долевого участия, влекущего возникновение ипотеки, на счет _____

_____ (наименование _____, осуществляющей строительство _____ строительной организации) Квартиры.

2.4. Датой фактического предоставления кредита является дата зачисления Кредитором денежных средств на счет, указанный в п. 2.1 настоящего договора.

2.5. Кредитор после подписания настоящего договора открывает на имя Представителя заемщиков счет по учету средств предоставленного кредита (далее - ссудный счет), на котором отражается остаток суммы кредита, подлежащий возврату, а также Кредитором осуществляется пересчет сумм, подлежащих возврату по кредиту и уплате процентов по настоящему договору в соответствии с условиями, оговоренными в п. 3 настоящего договора.

3. Порядок пользования кредитом и его возврата

3.1. За пользование кредитом заемщики уплачивают Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

_____ процентов годовых - от даты, следующей за датой предоставления кредита (займа), до последнего числа месяца, в котором закладная выдана первоначальному залогодержателю (вариант: в котором осуществлена регистрация ипотеки на квартиру (жилой дом));

_____ процентов годовых - с первого числа месяца, следующего за месяцем выдачи закладной первоначальному залогодержателю (вариант: следующего за месяцем регистрации ипотеки на квартиру (жилой дом)), до даты окончания срока исполнения денежного обязательства.

Кредитор (владелец закладной, он же залогодержатель) вправе самостоятельно, в одностороннем порядке, изменить размер процентной ставки в сторону уменьшения, о чем в письменной форме уведомляет заемщиков.

3.2. Проценты по кредиту начисляются Кредитором ежемесячно на остаток суммы кредита (ссудной задолженности), подлежащей возврату, ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно.

3.2.1. Период с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно, за который начисляются проценты на оставшуюся сумму кредита, называется процентным периодом.

Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число месяца, в котором предоставлены денежные средства, называется первым процентным периодом.

3.2.2. Расчет размера денежного обязательства (основного долга и процентов) производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов за процентный период промежуточных округлений не допускается.

3.2.3. Базой для начисления процентов по кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

3.3. Заемщики погашают кредит и уплачивают проценты, начисленные за пользование кредитом, путем осуществления ежемесячных платежей в следующем порядке:

3.3.1. Одновременно с подписанием настоящего договора предоставляют банку письменное распоряжение о перечислении в пользу Кредитора денежных средств в счет погашения задолженности с лицевых счетов заемщиков (лицевого счета Представителя заемщиков), открываемых до подписания настоящего договора в _____

(наименование банка)

(далее - банк). Если указанные в данном пункте лицевые счета открыты в банке, отличном от Кредитора, то заемщики предоставляют копии распоряжений.

Заемщики вносят средства, достаточные для совершения ежемесячного платежа, на свои лицевые счета (на лицевой счет Представителя заемщика) не позднее даты платежа, определенной п. 3.3.4 настоящего договора.

Списание средств заемщиков с их лицевых счетов (лицевого счета Представителя заемщика) в погашение задолженности по кредиту происходит в соответствии с условиями настоящего договора не позднее последней даты каждого процентного периода.

3.3.2. Датой исполнения обязательств заемщиков по настоящему договору стороны согласились считать последний день процентного периода независимо от даты уплаты начисленного ежемесячного платежа в данном процентном периоде.

3.3.3. Исполнение обязательств заемщиками по настоящему договору осуществляется путем безналичного перечисления (либо внесения в кассу Кредитора) средств, как разовыми, так и долгосрочными поручениями о перечислении средств на счета расчетов по ипотечному кредиту. Конкретные номера счетов будут сообщены Кредитором заемщикам в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней, считая с даты их открытия. К зачислению на вышеуказанные счета расчетов принимаются только переводы, в которых в назначении платежа указаны следующие реквизиты: фамилия, имя, отчество заемщика, номер и дата настоящего кредитного договора.

3.3.4. Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов, кроме первого и последнего, заемщики производят за текущий процентный период не позднее последнего числа каждого календарного месяца. Если последнее число календарного месяца приходится на выходной (праздничный) день, то платеж осуществляется в первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем.

3.3.5. Первый платеж включает только начисленные проценты за первый процентный период и подлежит внесению в срок, определенный для второго платежа, и состоит из начисленных процентов за первый платежный период и аннуитетного платежа за второй процентный период.

3.3.6. В последующие _____ (_____) (комментарий: срок кредитования минус два) периоды платежей заемщики производят ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = \text{ОСЗ} \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПП} - 1}},$$

где ОСЗ - остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчетную дату;
ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства в соответствии с настоящей закладной (в процентах годовых);

ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

Расчет размера ежемесячного аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа, рассчитанный по вышеуказанной формуле на дату подписания настоящего договора, составляет _____ (_____) российских рублей, указывается в графике платежей, и приводится в информационном расчете, который является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

3.3.7. В случае если размер ежемесячного аннуитетного платежа, исчисленный на основании формулы, указанной в п. 3.3.6 настоящего договора, превышает остаток фактических обязательств заемщиков на дату платежа, то размер очередного платежа определяется равным вышеуказанному остатку фактических обязательств заемщиков. При этом данный платеж будет являться последним, и п. 3.3.8 настоящего договора не применяется.

3.3.8. Последний платеж по возврату кредита и уплате процентов подлежит внесению в течение месяца, считая с даты, отстоящей от даты фактического предоставления кредита ровно на _____ (_____) календарный месяц. Сроком окончательного и полного возврата кредита и уплаты процентов является дата, отстоящая от даты фактического предоставления кредита ровно на _____ (_____) календарных месяцев.

3.3.9. Последний платеж по кредиту включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы кредита и платеж по уплате начисленных процентов. При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования оставшейся суммой кредита.

3.3.10. При истечении сроков платежей, установленных настоящим договором, и непогашении задолженности заемщиками Кредитор переносит непогашенную в срок задолженность на счета просроченных ссуд и просроченных процентов.

3.3.11. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств заемщиками из суммы ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных процентов за соответствующий процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы кредита.

3.3.12. При просрочке в исполнении обязательств заемщиками по настоящему договору размер ежемесячного платежа увеличивается на сумму пеней и штрафов, о чем Кредитор уведомляет заемщиков.

3.3.13. В случае недостаточности денежных средств заемщиков для исполнения им обязательств по настоящему договору в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

- в первую очередь - издержки Кредитора по получению исполнения обязательств заемщиков;
- во вторую очередь - требование по выплатам процентов;
- в третью очередь - требование по возврату суммы кредита;
- в четвертую очередь - требование по пеням за просроченные выплаты в счет уплаты процентов;
- в пятую очередь - требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы кредита;
- в шестую очередь - требование по просроченным выплатам в счет уплаты процентов;
- в седьмую очередь - требование по выплате просроченных платежей в счет возврата суммы кредита;
- в восьмую очередь - требование по выплате штрафов;
- в девятую очередь - требование по досрочному возврату кредита.

3.3.14. Кредитору принадлежит право самостоятельно, в одностороннем порядке, изменить очередность погашения заемщиками требований Кредитора и установить произвольную очередность погашения требований вне зависимости от очередности, указанной в п. 3.3.13 настоящего договора, и вне зависимости от назначения платежей, указанных заемщиками.

3.4. Настоящим договором устанавливается временной период в размере 6 (шести) месяцев (срок моратория на досрочное погашение), считая от даты фактического предоставления кредита, в течение которого заемщикам запрещено производить платежи в счет досрочного исполнения обязательств по настоящему договору.

3.5. Досрочное полное и/или частичное исполнение обязательств разрешается заемщикам по истечении срока моратория на досрочное погашение, указанного в п. 3.4 настоящего договора, в следующем порядке:

3.5.1. Досрочное исполнение обязательств производится только в сроки, предусмотренные для осуществления ежемесячных платежей.

3.5.2. Досрочному исполнению обязательств со стороны заемщиков предшествует письменное заявление-обязательство, направленное Кредитору, о намерении осуществить досрочный возврат кредита (части кредита), включающее информацию о сумме и сроках досрочного платежа.

3.5.3. Заемщики обязаны направить Кредитору заявление-обязательство о досрочном возврате кредита (части кредита) не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты осуществления досрочного платежа. В противном случае заемщикам отказывают в принятии досрочного платежа.

3.5.4. Сумма, заявляемая заемщиками в качестве частичного досрочного возврата кредита (части кредита), не может быть менее _____ (_____) рублей.

3.5.5. В случае если заемщики не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательство по досрочному возврату кредита, предусмотренное в заявлении-обязательстве, направленном Кредитору, на заемщиков может быть наложен штраф в сумме (_____) рублей вне зависимости от наличия вины заемщиков.

3.5.6. В случае осуществления заемщиками полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита проценты, начисленные до даты такого досрочного возврата, в соответствии с условиями настоящего договора, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита.

3.5.7. При осуществлении заемщиками ежемесячного платежа в большем размере, чем это установлено условиями настоящего договора, сумма, превышающая необходимый ежемесячный платеж (с учетом возможного досрочного погашения, производимого в соответствии с условиями настоящего договора), не принимается Кредитором к исполнению и возвращается заемщику за вычетом накладных расходов.

3.5.8. После осуществления заемщиками частичного досрочного возврата кредита (части кредита) перерасчет ежемесячного аннуитетного платежа не производится, при этом срок кредитования соответственно сокращается.

С согласия Кредитора и при наличии письменного заявления заемщиков может производиться перерасчет аннуитетного платежа, исходя из нового остатка ссудной задолженности по формуле, указанной в п. 3.3.6 настоящего договора. В этом случае заемщикам направляется письменное уведомление о произведенном перерасчете с приложением нового информационного расчета с графиком погашения платежей, который должен быть подписан заемщиками. В случае если заемщики не предоставят Кредитору подписанный новый информационный расчет в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения, перерасчет считается не произведенным.

3.6. Фактическим возвратом кредита и уплатой всех начисленных процентов считается возврат в полном объеме суммы кредита и начисленных процентов по нему за весь срок пользования денежными средствами, а также уплата указанной в настоящем договоре неустойки (в случае ее начисления).

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заемщики обязуются:

4.1.1. Возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные Кредитором проценты за весь фактический период пользования кредитом.

4.1.2. Возвращать кредит и уплачивать начисленные Кредитором проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 3 настоящего договора.

4.1.3. В течение _____ (_____) календарных дней, считая с даты подписания настоящего договора, заключить договор долевого участия в строительстве Квартиры, сторонами в котором будут являться: заемщик - в качестве покупателя, _____ - в качестве продавца, по цене _____ рублей.

4.1.4. В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ввода в эксплуатацию дома, в котором находится Квартира, зарегистрировать в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории право собственности Квартиры, а также провести оценку готовой Квартиры у независимого оценщика, согласованного с Кредитором.

В соответствии с условиями настоящего договора и договора долевого участия, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную закладную и совершить все необходимые с его стороны действия по совершению регистрационных действий в отношении закладной.

4.1.5. До фактического предоставления кредита оплатить за счет своих собственных средств разницу между вышеуказанной стоимостью квартиры и суммой предоставляемого кредита и представить согласно п. 2.2 настоящего договора соответствующий документ, подтверждающий факт получения указанных средств продавцом.

4.1.6. Представить Кредитору распоряжения, предусмотренные п. 2.2 настоящего договора, на перечисление денежных средств в оплату договора долевого участия.

4.1.7. Совместно с Кредитором осуществлять все необходимые действия для регистрации права собственности _____ (Ф.И.О.), ипотеки квартиры в силу закона и выдачи закладной в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее _____ (_____) рабочих дней, считая с даты заключения настоящего договора, застраховать в страховой компании, письменно согласованной с залогодержателем, за свой счет жизнь и потерю трудоспособности гр. _____ и гр. _____ в пользу Кредитора на срок действия настоящего договора плюс один

рабочий день, заключив договоры (полисы) страхования жизни и потери трудоспособности, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Кредитор.

Не позднее _____ (_____) рабочих дней, считая со дня _____ (например, регистрации договора купли-продажи квартиры (права собственности гр. _____)), застраховать в страховой компании, письменно согласованной с залогодержателем, за свой счет Квартиру от рисков утраты и повреждения в пользу Кредитора на срок действия настоящего договора плюс один рабочий день, заключив договор (полис) страхования имущества, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Кредитор.

Страховое возмещение по условиям указанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату срока их действия по каждому договору не должно быть меньше остатка ссудной задолженности, исчисленной в соответствии с разделами 1 и 3 настоящего договора и увеличенной на десять процентов.

При этом страховая сумма по договорам страхования имущества не может превышать действительной стоимости Квартиры на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

4.1.9. Представить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения указанных в п. 4.1.8 договоров (полисов) страхования, их оригиналы, соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

4.1.10. Не изменять условия договоров (полисов) страхования, указанных в п. 4.1.8 настоящего договора, без предварительного согласования с Кредитором.

4.1.11. Обеспечивать страхование в пользу Кредитора Квартиры и жизни и потери трудоспособности лиц согласно п. 4.1.8 настоящего договора в течение всего периода действия настоящего договора и закладной, предоставляя Кредитору (при передаче прав по закладной - владельцу закладной) ежегодно копии документов, подтверждающих уплату страховой премии, в течение семи дней после ее уплаты.

4.1.12. В случае передачи Кредитором прав по закладной новому владельцу закладной изменить в течение 5 (пяти) дней, считая с даты получения уведомления, предусмотренного п. 4.3.2 настоящего договора, первого выгодоприобретателя в договорах (полисах) страхования, указанных в п. 4.1.8 настоящего договора, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной.

4.1.13. Не изменять в одностороннем порядке первого выгодоприобретателя в договорах (полисах) страхования, указанных в п. 4.1.8 настоящего договора, кроме случая, предусмотренного п. 4.1.12 настоящего договора.

4.1.14. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные:

- в договоре долевого участия, влекущем возникновение ипотеки в силу закона;
- договорах (полисах) страхования, указанных в п. 4.1.8 настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь, обязательства производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными договорами, не допуская просрочек и задолженностей.

4.1.15. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и суммы пеней не позднее 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по настоящему договору по основаниям в соответствии с п. 4.4.1 настоящего договора.

4.1.16. Нести расходы, связанные с банковскими операциями по счету вклада до востребования, ведущемуся у Кредитора, в соответствии с установленными Кредитором тарифами.

4.1.17. Представлять по письменному требованию Кредитора один раз в год документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязательств собственника Квартиры.

4.1.18. Письменно уведомить банки, в которых открыты счета заемщиков, о своем согласии на безакцептное списание средств в соответствии с настоящим договором (в случае если валюта вклада заемщиков отличается от валюты предоставленного по настоящему договору кредита, о своем согласии на безакцептное списание Кредитором суммы средств, соответствующей требованию Кредитора по настоящему договору по коммерческому обменному курсу Кредитора) и представить копии вышеуказанных уведомлений Кредитору в течение 5 рабочих дней, считая от даты подписания настоящего договора, с отметкой соответствующих банков о приеме к исполнению.

4.1.19. В случае открытия заемщиками новых счетов уведомить банки, в которых были открыты новые счета заемщиков, о своем согласии на безакцептное списание Кредитором средств со счетов заемщиков для погашения обязательств по настоящему договору (в случае если валюта вклада заемщиков отличается от валюты предоставленного по настоящему договору кредита, о

своем согласии на безакцептное списание Кредитором суммы средств, соответствующей требованию Кредитора по настоящему договору по коммерческому обменному курсу Кредитора), в течение 5 рабочих дней, считая от даты открытия новых счетов, представить Кредитору копии вышеуказанных уведомлений с отметкой соответствующих банков о приеме к исполнению в 5-дневный срок.

4.1.20. Уведомить Кредитора (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

а) о намерении разрешить проживание в Квартире новых жильцов - до фактического вселения и/или регистрации в Квартире новых постоянных и/или временных жильцов. Фактическое вселение и/или регистрация производится только после получения собственником Квартиры письменного согласия залогодержателя;

б) об изменении брачного договора - в трехдневный срок, считая от даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержания в части установления правового режима приобретаемой Квартиры, а также признания в установленном порядке брачного договора недействительным;

в) об изменении места жительства и состава семьи - в трехдневный срок, считая от даты изменения места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему договору.

4.1.21. Уведомить Кредитора (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) в трехдневный срок, считая от даты, когда любой из граждан, перечисленных в преамбуле настоящего договора и подпадающий под понятие "заемщики", узнал о возбуждении в отношении себя либо любого из солидарных заемщиков, в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством, дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об установлении неточностей записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя либо любого из солидарных заемщиков других гражданских дел, способных повлиять на исполнение обязательств по настоящему договору.

4.1.22. Уведомить Кредитора (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) в пятидневный срок, считая от даты, когда любой из граждан, перечисленных в преамбуле настоящего договора и подпадающий под понятие "заемщики", узнал о возбуждении в отношении себя либо любого из солидарных заемщиков уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством.

4.1.23. Ежегодно, в срок до 1 июля, представлять Кредитору по его письменному требованию информацию (справку о доходах физического лица по установленной форме и/или копию налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции о принятии) о своем финансовом положении и доходах.

4.1.24. Заблаговременно письменно уведомить Кредитора в случае временного отсутствия заемщиков в городе _____ сроком более одного месяца либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие чего заемщики не смогут самостоятельно осуществлять полномочия по настоящему договору.

4.1.25. В случае передачи Кредитором по договору функций обслуживания платежей заемщиков по исполняемым ими денежным обязательствам другой организации и уведомления Кредитором заемщиков о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей организации, как если бы они исходили от Кредитора, представлять обслуживающей организации запрашиваемые документы, включая, но не ограничиваясь, как разовые, так и долгосрочные распоряжения на срок действия настоящего договора по осуществлению обслуживающей кредитной организацией ежемесячных переводов в валюте Российской Федерации со счета (по договору вклада "До востребования") заемщиков на счет Кредитора в качестве исполнения заемщиками обязательств по возврату кредита, уплате процентов за пользование им и пеней в соответствии с настоящим договором.

4.1.26. Не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания гр. _____ (Ф.И.О.) и продавцом Квартиры передаточного акта о фактической передаче вышеуказанной Квартиры, представить Кредитору копию этого акта.

Не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента регистрации права собственности гр. _____ (Ф.И.О.) на Квартиру и получения свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру представить Кредитору его нотариально удостоверенную копию.

4.1.27. Представлять возможность Кредитору или его представителям периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Квартиры, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в ней, и основания для их проживания.

4.1.28. Не отчуждать Квартиру, не осуществлять ее последующую ипотеку, не распоряжаться ею без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.1.29. Не сдавать Квартиру внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.1.30. Принимать меры, необходимые для сохранения Квартиры, включая текущий и капитальный ремонты.

4.1.31. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Квартиры.

Обязательства по п. п. 4.1.26 - 4.1.29 распространяются на заемщиков, в чью собственность приобретается Квартира. Если Квартира приобретается в собственность лица, не являющегося заемщиком, то последние обязаны обеспечить Кредитору совершения указанных действий.

4.2. Заемщики имеют право:

4.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях и в сроки, указанные в п. 3.5 настоящего договора.

4.2.2. В случае неполучения от законного владельца закладной (кроме Кредитора), письменного уведомления о регистрации последнего в порядке п. 1 ст. 16 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве залогодержателя с надлежаще заверенной выпиской из этого Реестра требовать от законного владельца закладной, предъявившего заемщикам какие-либо требования, основанные на настоящем договоре или заключенном в соответствии с п. п. 4.1.3 и 4.1.6 настоящего договора договоре долевого участия, повлекшем возникновение ипотеки в силу закона, предъявления закладной.

4.2.3. С письменного согласия Кредитора передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, при условии, что оно в обязательном порядке примет права и обязанности заемщиков, предусмотренные настоящим договором, в полном объеме с отнесением расходов по передаче прав на счет заемщиков.

4.2.4. До заключения договора долевого участия отказаться от получения кредита по настоящему договору. При этом настоящий договор будет считаться расторгнутым.

4.3. Кредитор обязуется:

4.3.1. Предоставить заемщикам кредит в соответствии с условиями настоящего Договора в порядке и в сроки, которые оговорены настоящим договором, при условии исполнения заемщиками обязательств, предусмотренных п. п. 4.1.3 - 4.1.8 настоящего договора.

4.3.2. В случае передачи прав по закладной письменно уведомить об этом заемщиков в течение 10 календарных дней, считая от даты перехода прав по закладной к новому владельцу закладной, с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору и договору долевого участия.

4.3.3. В случае прекращения настоящего договора в связи с исполнением заемщиками своих обязательств в полном объеме в 30 (тридцати)-дневный срок выдать заемщикам (Представителю заемщиков) документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, передать заемщикам (Представителю заемщиков) закладную, а также осуществить действия с целью аннулирования закладной.

4.4. Кредитор имеет право:

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в следующих случаях:

- а) при нецелевом использовании заемщиками предоставленного Кредитором кредита;
- б) при просрочке заемщиками осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- в) при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиками любого из обязательств, предусмотренных настоящим договором, договором долевого участия, договорами страхования, указанными в п. 4.1.8 настоящего договора, а также договором о счете, предназначенном для накопления страховых и налоговых платежей;
- г) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- д) в случае полной или частичной утраты или повреждения предмета залога (ипотеки) - Квартиры;
- ж) при грубом нарушении заемщиками и/или собственниками Квартиры правил пользования Квартирой, ее содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Квартиры, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Квартиры;
- з) при необоснованном отказе Кредитору в проверке заложенного имущества и состава лиц, проживающих в жилой недвижимости - предмете ипотеки;
- и) при обнаружении незаявленных обременений на Квартиру;
- к) при невыполнении обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению Кредитора, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на предмет ипотеки со стороны третьих лиц;

л) при невыполнении обязательств по страхованию согласно п. п. 4.1.8 - 4.1.12 настоящего договора;

м) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.2. В случае смерти гр. _____ или гр. _____, застрахованных в соответствии с условиями п. 4.1.8 настоящего договора, потребовать от наследников заемщика досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о частичном досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в случае, если сумма причитающегося страхового возмещения меньше полного объема требований по настоящему договору.

4.4.3. В случае неисполнения заемщиками требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по настоящему договору, за исключением оснований, указанных в п. 4.4.2 настоящего договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Кредитором письменного уведомления с требованием о досрочном возврате кредита и уплате процентов за пользование им, обратиться взыскание на заложенную в обеспечение выполнения обязательств Квартиру.

При неисполнении требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по настоящему договору в случае, установленном в п. 4.4.2 настоящего договора, в течение 7 (семи) месяцев, считая от даты предъявления Кредитором письменного уведомления с требованием о досрочном возврате кредита и уплате процентов за пользование им, обратиться взыскание на заложенную в обеспечение выполнения обязательств Квартиру.

4.4.4. При наступлении просрочки платежа по настоящему договору осуществить исполнение обязательств заемщиков путем списания денежных средств со счетов заемщиков, ведущихся у Кредитора или в других банках в порядке, установленном действующими нормативными актами.

4.4.5. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством права Кредитора, выступающего залогодержателем в соответствии с настоящим договором и договором долевого участия, повлекшем возникновение ипотеки в силу закона.

4.4.6. Передать свои права по закладной, указанной в п. 4.1.4 настоящего договора, другому лицу в соответствии с требованиями законодательства РФ и передать саму закладную.

4.4.7. Проверять целевое использование кредита путем осуществления контроля за порядком расчетов в соответствии с условиями договора долевого участия и п. п. 2.1 и 4.1.5 настоящего договора.

4.4.8. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в случае неисполнения заемщиками обязательств, предусмотренных п. п. 4.1.3 - 4.1.8 настоящего договора, и потребовать возмещения всех убытков.

4.4.9. В течение срока действия настоящего договора требовать от заемщиков представления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему договору путем направления письменного требования. При этом Кредитор имеет право требовать представления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, указанные в п. п. 4.1.17, 4.1.23 настоящего договора, но и чаще по собственному усмотрению.

4.4.10. Передать по договору функции обслуживания платежей Заемщиков по исполняемым ими денежным обязательствам другой кредитной организации, предварительно уведомив об этом заемщиков не позднее чем за ___ дней до момента вышеуказанной передачи.

5. Ответственность сторон

5.1. Заемщики отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

5.2. При нарушении сроков возврата кредита заемщики платят Кредитору неустойку в виде пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки.

5.3. При нарушении сроков уплаты начисленных по кредиту процентов заемщики платят Кредитору неустойку в виде пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

5.4. При нарушении Кредитором срока предоставления кредита, предусмотренного п. 2.1 настоящего договора, Кредитор выплачивает заемщикам неустойку в виде пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от суммы непредоставленного кредита за каждый календарный день просрочки, но не более 3 (трех) процентов от суммы кредита. Действие настоящего пункта не распространяется на отказ Кредитора в предоставлении заемщикам кредита в случаях, установленных законодательством и настоящим договором.

6. Прочие условия

6.1. После подписания настоящего договора, а также после фактического предоставления кредита и/или осуществления заемщиками частичного досрочного погашения Кредитор предоставляет заемщикам, в целях его информирования и достижения однозначного понимания приведенных в настоящем договоре формул и производимых на их основе расчетов, информационные расчеты всех планируемых ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате начисленных процентов, исходя из условий настоящего договора, в течение 2 (двух) рабочих дней, считая от даты возникновения вышеуказанных событий.

6.2. Процедуры государственной регистрации права собственности _____ (Ф.И.О.), составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, закладной, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством действий в отношении закладной, а также выдачи закладной производятся под контролем Кредитора. Во исполнение настоящего условия:

6.2.1. Заемщики (Представитель заемщиков) принимают личное участие в процедурах передачи на государственную регистрацию права собственности (Ф.И.О.), составления закладной, государственной регистрации договора купли-продажи Квартиры, выдачи закладной в месте и во время, назначенное Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

6.2.2. Подача документов на государственную регистрацию права собственности _____ (Ф.И.О.), передача закладной органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, может производиться от имени заемщиков доверенными лицами, согласованными с Кредитором, полномочия которых удостоверены надлежащим образом. Для этой цели:

а) при совершении необходимых действий в отношении закладной заемщики по требованию Кредитора:

- выдают совместно с залогодателями, если последние не являются заемщиками, на имя лица (лиц), согласованного с Кредитором, нотариально удостоверенную доверенность на государственную регистрацию права собственности _____ (Ф.И.О.) и передачу закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;

- передают Кредитору (доверенным лицам, согласованным с Кредитором) оригиналы правоустанавливающих документов на Квартиру;

- представляют все необходимые по действующему законодательству документы для государственной регистрации права собственности _____ (Ф.И.О.), а также для выдачи закладной.

6.3. Заемщики (Представитель заемщиков) оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности _____ (Ф.И.О.) и в соответствии с изложенными в нем условиями, все издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности _____ (Ф.И.О.) и совершением необходимых действий в отношении закладной, а также с выдачей закладной, включая, но не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

6.4. При возникновении разногласий между Кредитором и заемщиками по вопросам исполнения настоящего договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в судебных инстанциях города _____.

6.5. Настоящим договором заемщики представляют Кредитору право с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к заемщикам (при приобретении Квартиры в собственность третьих лиц, не являющихся заемщиками, обеспечивают Кредитору право) получать сведения о регистрации граждан в Квартире от паспортной службы районного жилищного агентства и выражает свое согласие на представление паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в Квартире Кредитору.

6.6. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения сторонами договорных обязательств и завершения взаиморасчетов.

6.7. Условия настоящего договора могут быть изменены только по согласованию сторон. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя сторонами.

6.8. Настоящий договор может быть расторгнут только по соглашению сторон, за исключением случаев, указанных в п. п. 4.2.4, 4.4.8 настоящего договора.

6.9. Каждая из сторон по настоящему договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях,

предусмотренных законодательством РФ. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Кредитором прав по закладной, когда новому кредитору передаются все документы, являющиеся приложениями к настоящему договору, документы, удостоверяющие права требования предыдущего Кредитора, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований кредиторов (в том числе документы, содержащиеся в кредитном деле заемщиков). Подписав настоящий договор, заемщики выражают свое безусловное согласие на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях настоящего пункта.

6.10. При ненадлежащем исполнении условий п. 6.9 настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Настоящим заемщики уведомляют Кредитора о том, что на дату подписания настоящего договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу Квартиры следующие лица:

Вариант: настоящим заемщики уведомляют Кредитора о том, что на дату подписания настоящего договора лиц, имеющих намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу Квартиры, нет.

6.12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.13. Настоящий договор составлен на _____ листах, в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, _____ - для Кредитора, по одному - для каждого заемщика.

К настоящему договору, в соответствии с его условиями, прилагаются следующие договоры (по мере их заключения):

- договор долевого участия;

- договор (полис) страхования жизни и потери трудоспособности гр. _____

(Ф.И.О.);

- договор (полис) страхования имущества (предмета ипотеки);

- договор вклада до востребования (счет, предназначенный для накопления страховых и налоговых платежей) - при необходимости;

- договор поручительства - при необходимости.

Прекращение действия всех или части приложений к настоящему договору не влечет прекращения или изменения настоящего договора, но изменение или прекращение настоящего договора может повлечь изменение или прекращение всех или части приложений к настоящему договору.

Адреса и подписи сторон:

Покупатель

Продавец

ПРИМЕР ДОГОВОРА ИПОТЕКИ КВАРТИРЫ

Совершено (настоящий договор об ипотеке заключен) между сторонами-участниками, указанными ниже, подписано в _____ (город,

_____ поселок и т.п.)
 _____ года в _____ экземплярах: по _____
 (число, месяц) (количество) (сколько)
 для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

_____, именуемый в дальнейшем
 (наименование организации, банка и т.п.)
 "Залогодержатель", в лице _____,
 (должность, фамилия, имя, отчество)
 действующего на основании _____,
 (устава, положения, доверенности)
 с одной стороны, и _____,
 (фамилия, имя, отчество)
 именуемый в дальнейшем "Залогодатель", проживающий _____,
 _____,
 (адрес)

действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора об ипотеке

1.1. Предметом настоящего договора является ипотека (залог недвижимого имущества) имущества, принадлежащего Залогодателю, осуществляемая сторонами настоящего договора в порядке обеспечения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по заключенному между ними в г. _____ "_____" _____ 20__ года кредитному договору на общую сумму, Определенную сторонами договора в рекомендованном законодательством об ипотеке порядке, _____ руб.
 (цифрами и прописью)

1.2. Предметом ипотеки (залога) по настоящему договору является квартира (жилой дом) (далее - жилое помещение (имущество)), приобретенное Залогодателем за счет кредита, полученного по кредитному договору, упомянутому в п. 1.1 данного договора.

1.3. Характеристика (данные) жилого помещения, на приобретение (строительство, куплю-продажу) которого Залогодателем заключен договор с _____
 (наименование организации или лица, строящего или продающего жилое

_____ :

 (помещение)
 адрес, этаж, количество и метраж жилых и подсобных помещений, наличие и состояние систем жизнеобеспечения, техническое и санитарное состояние жилого помещения, оценка его по указанному договору от _____ и др.

1.4. Стороны договора согласились, что имущество (жилой дом, квартира), приобретенное за счет кредита (см. выше), считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи указанного имущества (жилого дома, квартиры).

1.5. Залогодатель обязуется в течение 2 рабочих дней с момента государственной регистрации договора купли-продажи (см. п. 1.4 договора) квартиры (жилого дома) предоставить Залогодержателю по настоящему договору заверенную в установленном порядке копию регистрационного документа (акта о регистрации) с указанием наименования и места нахождения органа государственной регистрации, номера и даты государственной регистрации договора.

Указанный документ приобщается Залогодержателем к материалам по ипотеке по настоящему договору.

1.6. Залогодатель обязуется и гарантирует положение, при котором жилое помещение, приобретенное им в собственность за счет кредита, полученного от Залогодержателя (см. выше), в период всего срока действия настоящего договора и кредитного договора, названного в п. 1.1

настоящего договора, не будет отчуждено, заложено или арестовано, не будет являться предметом исков третьих лиц.

Нарушение гарантии Залогодателя (несоблюдение изложенных условий) по изложенным вопросам является основанием для признания недействительности настоящего договора (расторжения договора).

1.7. Стороны настоящего договора об ипотеке определили, что жилое помещение - предмет ипотеки по договору на период срока действия данного договора остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.8. Ипотека имущества по данному договору обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору, уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом, а также уплату Залогодержателю иных сумм, причитающихся ему в соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 (далее - Закон об ипотеке).

1.9. Только для договоров об ипотеке жилого дома. При предоставлении кредита для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства, - ст. 76 Закона об ипотеке.

1.10. Залогодатель обязуется сам и гарантирует такое же со стороны проживающих с ним членов его семьи - дать Залогодержателю до их вселения в заложенный жилой дом (или квартиру) нотариально удостоверенные обязательства освободить в течение месяца заложенный жилой дом (или квартиру) в случае обращения на него законного взыскания в установленном порядке.

2. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора об ипотеке

2.1. Настоящий договор об ипотеке жилого помещения (имущества) подлежит нотариальному удостоверению и должен пройти процедуру государственной регистрации.

2.2. Несоблюдение сторонами договора об ипотеке правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке квартиры (жилого дома) - предмета ипотеки влечет его недействительность (ничтожность).

2.3. Расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора об ипотеке и по уплате сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесению изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, по определению сторон данного договора, распределяются поровну (50 : 50) между сторонами настоящего договора.

3. Обеспечение сохранности жилого помещения - предмета ипотеки по договору

3.1. Залогодатель сохраняет право пользования жилым помещением (имуществом), заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. При пользовании заложенным жилым помещением (имуществом) Залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

3.2. Залогодатель вправе извлекать из жилого помещения, заложенного по настоящему договору об ипотеке, доходы. Залогодержатель не приобретает прав на эти доходы, если иное не будет предусмотрено договором об ипотеке в период срока его действия.

3.3. Залогодатель обязан поддерживать жилое помещение (имущество), заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и несет расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки.

3.4. Залогодатель обязуется производить текущий ремонт жилого помещения (имущества), заложенного по договору об ипотеке, в разумные сроки.

3.5. Залогодатель обязан страховать за свой счет заложенное жилое помещение (имущество) в полной стоимости от рисков утраты и повреждения.

3.6. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного жилого помещения независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов Залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование за изъятиями, установленными законодательством.

3.7. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение заложенного имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

3.8. Для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, Залогодатель обязан принимать необходимые меры, соответствующие требованиям законодательства или обычно предъявляемым требованиям.

3.9. Стороны настоящего договора об ипотеке определили, что Залогодержатель в период срока действия договора вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания жилого помещения, заложенного по договору об ипотеке.

Залогодержатель при этом обязуется осуществляемыми проверками не создавать неоправданные помехи для использования заложенного по настоящему договору об ипотеке жилого помещения Залогодателем или другими лицами, в пользовании которых оно находится.

3.10. Без разрешения Залогодержателя Залогодатель не вправе передавать заложенное имущество в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение жилого помещения (имущества), являющегося предметом ипотеки по настоящему договору.

3.11. В случае непринятия Залогодателем жилого помещения мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости его, Залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном выполнении обеспеченных ипотекой обязательств или введении ипотечного контроля за деятельностью Залогодателя.

4. Другие условия договора об ипотеке жилого помещения

4.1. Стороны настоящего договора определили, что замена заложенного предмета ипотеки допускается в период срока действия данного договора с согласия Залогодержателя и с внесением изменений в договор.

4.2. В случае прекращения права собственности на предмет ипотеки по основаниям, установленным законом, Залогодатель вправе в срок, согласованный с Залогодержателем, заменить предмет ипотеки, при наличии на то согласия Залогодержателя, другим равноценным имуществом.

4.3. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему договору об ипотеке другому лицу при условии соблюдения правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

При этом уступка своих прав по настоящему договору Залогодержателем другому лицу сторонами договора признается действительной в том случае, когда этому же лицу Залогодержателем уступлены права требования к Залогодателю по основному обязательству, обеспеченному заложенным жилым помещением (предметом ипотеки).

4.4. Ипотека по настоящему договору прекращается с прекращением обеспеченного заложенным жилым помещением (имуществом) обязательств Залогодателя перед Залогодержателем.

4.5. Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения обеспеченного заложенным имуществом обязательства в случаях, когда заложенное жилое помещение (имущество) (предмет ипотеки) выбыло из владения Залогодателя, у которого оно было оставлено, не в соответствии с условиями настоящего договора об ипотеке, а также при нарушении Залогодателем положений (условий) данного договора о замене заложенного предмета ипотеки.

5. Условия обращения взыскания на заложенное имущество

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении, в т.ч. и по срокам исполнения, Залогодателем обеспеченных заложенным жилым помещением обязательств перед Залогодержателем по обстоятельствам, за которые Залогодатель несет ответственность, Залогодержателем (кредитором) может быть обращено взыскание на заложенный предмет ипотеки для удовлетворения требований его к Залогодателю.

5.2. Стороны настоящего договора согласились, что обоснованные требования Залогодержателя подлежат удовлетворению за счет заложенного жилого помещения в соответствии с условиями данного договора об ипотеке.

5.3. Реализация (продажа) заложенного жилого помещения Залогодателя, на которое Залогодержателем обращено взыскание, осуществляется через продажу с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством РФ.

5.4. Начальная продажная цена заложенного жилого помещения, с которой начинаются торги, определяется соглашением по этому вопросу между Залогодержателем и Залогодателем. Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

5.5. Залогодержатель вправе по соглашению с Залогодателем приобрести заложенное по настоящему договору об ипотеке имущество и зачесть в счет покупной цены свои денежные

требования к Залогодателю, обеспеченные заложенным имуществом. К такому соглашению между сторонами договора будут применены правила о договоре купли-продажи, предусмотренные законодательством РФ.

5.6. Залогодержатель обязан возвратить Залогодателю денежную сумму, которая превышает размер обеспеченного заложенным имуществом требования к Залогодателю, если в результате реализации (продажи) Залогодержателем заложенного имущества вырученная сумма действительно превышает размер (сумму) требования Залогодержателя.

5.7. Залогодержатель в том случае, когда сумма, вырученная при реализации (продаже) заложенного жилого помещения, окажется недостаточной для покрытия обязательств Залогодателя, вправе получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, не пользуясь при этом преимущественным правом на удовлетворение требования, основанного на ипотеке.

5.8. Залогодатель вправе в любое время до реализации (продажи) заложенного жилого помещения прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное заложенным жилым помещением обязательство или ту его часть, исполнение которой Залогодателем просрочено.

5.9. Вопросы порядка расчетов, касающихся результатов обращения взыскания в обеспечение обязательств Залогодателя на заложенное по настоящему договору об ипотеке имущество, стороны договора, при наличии в том необходимости, согласуют дополнительно в рабочем порядке.

6. Ответственность сторон

6.1. Сторона договора, имущественные интересы (деловая репутация) которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

6.2. Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

6.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

6.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключая для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

7.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами) - участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

8. Защита интересов сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

9. Изменение и/или дополнение договора

9.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

9.2. Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны, договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

9.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

9.4. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.

10. Возможность и порядок расторжения договора

10.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

10.3. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

10.4. В случаях расторжения договора по соглашению сторон (см. п. 10.1 договора) договор прекращает свое действие по истечении _____ (30, 45, 60 и т.п.) дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора.

10.5. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора.

11. Продление срока действия (пролонгация) договора

11.1. При наличии достаточных к тому оснований по обоюдному решению сторон настоящий договор может быть пролонгирован (продлен сроком действия) на период, определяемый соглашением сторон.

11.2. При этом одна из сторон - инициатор действия не менее чем за _____ (60, 75, и др.) дней до истечения срока действия настоящего договора направляет другой стороне в письменном виде свои предложения о пролонгации договора и, при наличии в том необходимости, об уточнении условий договора на последующий период. Другая сторона рассматривает данные предложения и при согласии с ними не позднее чем за _____ (25, 30, 40 и др.) дней до истечения срока действия договора письменно извещает сторону - инициатора пролонгации о своей позиции.

11.3. Решение сторон о продлении срока действия настоящего договора может быть оформлено протоколом переговоров сторон, а при отсутствии необходимости внесения изменений и уточнений в текст договора - путем соответствующих отметок о пролонгации договора на экземплярах сторон с подписью и печатью каждой из сторон.

12. Действие договора во времени

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента окончания исполнения Залогодателем своих обязательств по кредитному договору с Залогодержателем, т.е. до "____" _____ 20__ года.

12.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего договора об ипотеке.

13. Реквизиты сторон:

Залогодержатель
(полное наименование)

Почтовый адрес и индекс

Телеграфный адрес

Факс

Телефон

ИНН

Расчетный счет N

в банке

в г.

кор. счет N

в

БИК

Залогодатель
(фамилия, имя, отчество)

Почтовый адрес и индекс

Телеграфный адрес

Факс

Телефон

Паспорт серии

N

выдан

(кем, когда)

Адреса и подписи сторон:

Покупатель

Продавец

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР N _____

г. _____ "___" _____ 199_ г.

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России), именуемый в дальнейшем Кредитор, в лице _____

(должность, наименование учреждения банка, Ф.И.О. полностью)

действующего на основании Устава Сбербанка России, Положения _____ и доверенности N _____ от "___" _____ 199_ г., с одной стороны, и гр. _____

(Ф.И.О. полностью)

_____, именуемый далее Заемщик, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Кредитор обязуется предоставить Заемщику кредит в сумме _____

(цифрами и прописью)

на _____

(целевое назначение кредита)

на срок до "___" _____ года под _____ процентов годовых, а Заемщик обязуется

(цифрами и прописью)

возвратить Кредитору полученный кредит и уплатить проценты за пользование им в размере, в сроки и на условиях настоящего Договора.

2. Условия предоставления кредита

2.1. Кредитор открывает Заемщику ссудный счет N _____.

2.2. Выдача кредита производится после надлежащего оформления указанного в пункте 5.1 настоящего Договора обеспечения по кредиту, а также передачи залогодателем Кредитору предмета залога, если в качестве обеспечения используется имущество в залоге, и предоставления Заемщиком Кредитору страхового полиса на предметы залога - объекты недвижимости и транспортные средства, если в качестве обеспечения используется залог объектов недвижимости или транспортных средств.

2.3. Выдача кредита производится единовременно _____ (наличными)

деньгами, путем зачисления на счет Заемщика по вкладу до _____

востребования или пластиковой карты в учреждении Сбербанка России _____

(указать реквизиты), перечисления на счета торговых и других _____

организаций или граждан - предпринимателей)

2.4. Погашение кредита производится (ненужный подпункт зачеркнуть или не печатать):

а) ежемесячно, начиная с _____ 199_ г., в сумме _____ (месяц)

_____ ;
(цифрами и прописью)

Кредитор _____

Заемщик _____

последний платеж в сумме _____

(цифрами и прописью)

производится не позднее даты, указанной в пункте 1.1 Договора;

б) по графику в соответствии с Приложением к настоящему Договору.

2.5. Уплата процентов производится ежемесячно одновременно с погашением кредита.

2.6. В случае досрочного погашения части кредита Заемщик производит ежемесячную уплату процентов на оставшуюся сумму задолженности до наступления срока следующего платежа по погашению основного долга.

2.7. При несвоевременном внесении (перечислении) платежа в погашение кредита и/или уплату процентов Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере _____ с суммы просроченного платежа.

3. Условия расчетов и платежей

3.1. Погашение кредита и уплата процентов и неустоек производится (ненужный подпункт зачеркнуть или не печатать):

а) наличными деньгами через кассы учреждений Сбербанка России, переводами через предприятия связи, перечислением со счетов по вкладам, посредством удержания из заработной платы, пенсии - если кредит выдан в рублях;

б) перечислением со счетов по валютным вкладам в _____
(вид валюты)

- если кредит выдан в иностранной валюте.

В платежных документах суммы процентов и неустоек указываются отдельно.

3.2. Датой выдачи кредита является дата образования ссудной задолженности.

Датой погашения задолженности по кредиту (уплаты процентов, неустойки) является дата поступления средств в кассу (если кредит выдан в рублях) или на корреспондентский счет Кредитора, указанный в настоящем Договоре, или дата списания средств со счета Заемщика по вкладу, если этот счет открыт в учреждении Кредитора, выдавшем кредит.

3.3. Отсчет срока для начисления процентов за пользование кредитом начинается с даты образования задолженности по ссудному счету (включительно) и заканчивается датой погашения задолженности (не включая эту дату).

При промежуточных платежах дата уплаты процентов не включается в период, за который эта уплата производится.

Отсчет срока для начисления неустойки начинается с даты (включительно), не позднее которой согласно п. 2.4 должен быть внесен платеж, и заканчивается датой внесения платежа (не включая эту дату). При промежуточных платежах датой начала отсчета срока для начисления неустойки является последний день месяца.

3.4. При исчислении процентов количество дней в месяце условно принимается за 30, а в году - за 360.

Уплата неустойки производится за фактическое количество дней просрочки платежей.

3.5. Суммы, вносимые (перечисленные) Заемщиком в счет погашения задолженности по настоящему Договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на уплату неустойки;
 - 2) на уплату просроченных процентов;
 - 3) на уплату срочных процентов;
 - 4) на погашение задолженности по кредиту.
- Уплата процентов авансом не производится.

Кредитный договор N _____ от "___" _____ 199_ г.

Кредитор _____

Заемщик _____

3.6. Расходы Кредитора, связанные с взысканием задолженности Заемщика по настоящему Договору, оплачиваются Заемщиком в соответствии с калькуляцией фактических расходов, утвержденной руководителем и главным бухгалтером Кредитора.

4. Обязательства и права Кредитора

4.1. Кредитор обязан:

а) произвести зачисление (перечисление) суммы кредита на счет Заемщика по вкладу до востребования или пластиковой карты, указанный в п. 2.3 настоящего Договора, не позднее двух рабочих дней после выполнения условий, изложенных в п. 2.2 настоящего Договора;

б) произвести перечисление суммы кредита на счет организаций или граждан - предпринимателей и/или выдать наличными деньгами по заявлению Заемщика в день подачи заявления, если пунктом 2.3 настоящего Договора предусмотрен такой способ выдачи кредита.

4.2. Если в соответствии с п. 2.3 выдача кредита должна быть произведена путем перечисления на счета организаций или граждан - предпринимателей и сумма перечислений, указанная в заявлении Заемщика, меньше суммы кредита по настоящему Договору, то Кредитор обязан выдать Заемщику разницу в этих суммах наличными по заявлению Заемщика одновременно с осуществлением перечислений.

В случае неисполнения Заемщиком условий, изложенных в п. 5.5 настоящего Договора, Кредитор в дальнейшем не производит выдачу оставшейся части кредита и сумма договора уменьшается до фактически выданной. При этом размер ежемесячных платежей (график погашения кредита), указанный в п. 2.4, изменяется с учетом уменьшения суммы договора и устанавливается в срочном обязательстве Заемщика.

4.3. Кредитор имеет право в одностороннем порядке без уведомления Заемщика производить снижение процентной ставки по настоящему Договору.

По просьбе Заемщика Кредитор обязан известить его письменно об изменении процентной ставки с указанием даты изменения.

4.4. Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить повышение процентной ставки по настоящему Договору с уведомлением об этом Заемщика.

В этом случае Кредитор обязан известить Заемщика телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении об изменении процентной ставки с указанием даты изменения.

4.5. Кредитор имеет право в случае расторжения настоящего Договора требовать от Заемщика возврата задолженности по кредиту, причитающихся процентов, неустойки и расходов, указанных в п. 3.6 Договора.

5. Обязательства и права Заемщика

5.1. В качестве обеспечения своевременного и полного возврата кредита и уплаты процентов за пользование им Заемщик предоставляет Кредитору:

- 1) _____;
(поручительства граждан РФ / указать Ф.И.О. полностью;
поручительства организаций - клиентов
- 2) _____;
Кредитора / указать полное наименование; ценные
бумаги в заклад / указать какие и залогодателя;
- 3) _____;
имущество в залог / указать какое и залогодателя)
- 4) _____;
- 5) _____.

Кредитный договор N _____ от "___" _____ 199__ г.

Кредитор _____ Заемщик _____

5.2. Заемщик обязан застраховать (обеспечить страхование залогодателем) в пользу Кредитора имущество, передаваемое в залог, от риска _____ на сумму _____ в одной из следующих страховых компаний:

_____ и своевременно возобновлять страхование до полного исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.3. Заемщик обязан предоставить страховой полис, обеспечить явку поручителей и залогодателей и предоставление необходимых документов для оформления договоров поручительства и залога в течение пяти рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

5.4. При выдаче кредита в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора наличными или путем безналичной оплаты счетов организаций, перечисления на счета граждан - предпринимателей Заемщик обязан получить кредит в течение одного месяца от даты заключения настоящего Договора.

5.5. При выдаче кредита в соответствии с п. 2.3 путем перечисления на счета организаций и граждан - предпринимателей Заемщик обязан одновременно с представлением Кредитору заявления на осуществление указанных перечислений представить заявление на выдачу части кредита, не подлежащей перечислению, наличными.

5.6. При увеличении Кредитором процентной ставки в соответствии с п. 4.4 Договора Заемщик имеет право погасить всю сумму кредита на условиях взимания прежней процентной ставки в течение трех месяцев от даты отправки Кредитором извещения.

5.7. При несогласии поручителя по настоящему Договору с увеличением процентной ставки Заемщик обязан предоставить другое поручительство или иное обеспечение по согласованию с Кредитором в течение полутора месяцев от даты отправки Кредитором извещения об изменении процентной ставки.

5.8. Заемщик вправе производить досрочное полное или частичное погашение кредита с уплатой процентов и неустоек, начисленных на дату погашения.

5.9. Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Кредитором всем своим имуществом в пределах задолженности по кредиту, процентам и неустойкам.

5.10. Обязательства Заемщика считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, неустоек в соответствии с условиями настоящего Кредитного договора, определяемых на дату погашения кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности.

5.11. Заемщик обязан в трехдневный срок уведомить Кредитора об изменении адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, работы, фамилии или имени и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Заемщиком обязательств по настоящему Договору.

6. Основания и порядок расторжения Договора

6.1. В случае непредставления Заемщиком страхового полиса, или неявки поручителей и залогодателей, или непредставления документов, необходимых для заключения договоров поручительства и залога, в срок, установленный пунктом 5.3 Договора, Кредитор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно известив об этом Заемщика.

Кредитный договор N _____ от "___" _____ 199_ г.

Кредитор _____ Заемщик _____

6.2. В случае, если Заемщик в течение одного месяца от даты заключения настоящего Договора не воспользуется своим правом на получение кредита, Кредитор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно известив об этом Заемщика.

6.3. Кредитор имеет право досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор и взыскать всю сумму кредита, процентов за пользование кредитом и неустоек, предусмотренных условиями настоящего Договора, в случаях:

- а) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком его обязательств по настоящему Договору по погашению кредита и уплате процентов;
- б) образования необеспеченной задолженности;
- в) отсутствия продления страхования имущества, переданного в залог в обеспечение по настоящему Договору, в соответствии с п. 5.2 Договора;
- г) неисполнения Заемщиком его обязательств, предусмотренных пунктом 5.7 Договора;
- д) неисполнения Заемщиком его обязательств, предусмотренных пунктом 5.11 Договора.

7. Прочие условия

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору, кроме случаев, предусмотренных пунктами 4.2, 4.3 и 4.4 Договора, действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Заемщиком и уполномоченным лицом Кредитора.

7.3. Споры по настоящему Договору разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один передается Заемщику, два - Кредитору.

8. Адреса и реквизиты сторон

8.1. Кредитор:

Юридический адрес: _____

Почтовый адрес: _____

(учреждение Сбербанка России)

Корреспондентский счет N _____ в _____

Телефон: _____

Факс: _____

8.2. Заемщик: _____

(Ф.И.О. полностью)

Адрес регистрации (прописки) _____

Адрес фактического проживания _____

Паспорт / удостоверение личности: Серия _____ N _____

выдан _____

(кем, когда)

Кредитный договор N _____ от "___" _____ 199_ г.

Кредитор _____ Заемщик _____

Телефоны: домашний _____

служебный _____

Кредитор

Заемщик

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Главный бухгалтер:

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

Кредитный договор N _____ от "___" _____ 199_ г.

ПРИМЕР ДОГОВОРА БАНКОВСКОГО СЧЕТА

Совершено (настоящий договор банковского счета заключен) между сторонами-участниками, указанными ниже, подписано в _____ (город,

_____ поселок и т.п.)
 _____ года в _____ экземплярах: по _____
 (число, месяц) (количество) (сколько)
 для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

Акционерный коммерческий банк "_____",
 именуемый в дальнейшем "Банк", в лице _____,
 (должность, фамилия, имя, отчество)
 действующего на основании _____,
 (устава, положения, доверенности)

с одной стороны, и _____,
 (наименование предприятия, организации)

именуемое в дальнейшем "Клиент", в лице _____,
 (должность, фамилия, имя, отчество)
 действующего на основании _____,
 (устава, положения, доверенности)

с другой стороны, полномочия которых на заключение договора прилагаются к экземплярам его для сторон, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Совершено (настоящий договор банковского счета заключен) между (далее следуют подписи уполномоченного работника банка и держателя счета).

1. Предмет договора

1.1. Банк обязуется зачислять на открытые Клиенту счета денежные средства в валюте Российской Федерации и иностранных валютах, поступившие в пользу Клиента на корреспондентский счет Банка в расчетно-кассовом центре Банка России или банках-корреспондентах, выполнять распоряжения Клиента о перечислении или выдаче денежных средств со счета в соответствии с гражданским законодательством, действующими банковскими правилами и договором.

1.2. Операции по счетам совершаются Банком за вознаграждение в соответствии с пунктом 4 договора.

1.3. Действие договора распространяется на операции, совершаемые по расчетным и текущим счетам Клиента в российских рублях и иностранных валютах.

Совершение операций по депозитным, ссудным и иным счетам, за исключением указанных выше, договором не регулируется.

2. Открытие счетов

2.1. Банк обязуется в течение трех рабочих дней с момента заключения договора и представления Клиентом всех необходимых для этого документов открыть Клиенту расчетный и/или текущий счет (счета) в российских рублях и/или иностранной валюте (валютах).

Клиент представляет в Банк документы, необходимые для открытия счета, в соответствии с приложением 1 к настоящему договору. Форма, содержание и состав документов могут быть изменены в соответствии с требованиями законодательных, иных правовых актов Российской Федерации и условий, установленных Банком для счетов конкретного вида.

При непредставлении или просрочке представления Клиентом документов, указанных в приложении 1 к договору, срок открытия счета продлевается до представления им полного комплекта необходимых документов.

В случае непредставления Клиентом вышеуказанных документов в полном объеме в тридцатидневный срок с момента подачи заявления об открытии счета указанное заявление Банком аннулируется и открытия счета на его основании не происходит.

Клиент обязан при получении в регистрирующих органах постоянного свидетельства о регистрации незамедлительно представить в Банк его надлежащим образом заверенную копию. В случае непредставления Клиентом копии постоянного свидетельства в течение 45 рабочих дней с

момента открытия счета, операции по счету блокируются до представления постоянного свидетельства о регистрации.

2.2. В случае открытия Клиенту по его просьбе новых расчетных (текущих) счетов в российских рублях или иностранной валюте в течение срока действия настоящего договора его положения будут распространяться и на вновь открываемые счета с момента их открытия.

2.3. Банк открывает Клиенту счета в тех валютах, которые указаны в его заявлении.

При открытии счета в иностранной валюте Клиенту одновременно открывается соответствующий транзитный счет.

2.4. Номер счета при его открытии сообщается Клиенту в письменной форме, а также в письменной форме доводится до сведения органов, которым Банк обязан сообщать такие сведения в силу законодательных или иных правовых актов.

Банк имеет право при необходимости изменить присвоенный счету Клиента номер. Об этом Банк обязан предварительно уведомить Клиента за 30 дней до предполагаемой даты изменения.

3. Операции по счету

3.1. Банк производит по счету операции, предусмотренные законодательством Российской Федерации, банковскими правилами и обычаями делового оборота, применяемыми в международной банковской практике.

3.2. Для проведения операций по счету Клиента Банк имеет право по своему выбору привлекать другие банки и кредитные организации.

Для доставки наличных денежных средств и/или платежных документов Банк имеет право привлекать специализированные организации, занимающиеся инкассацией ценностей.

3.3. Средства в валюте Российской Федерации, поступившие для Клиента на корреспондентский счет Банка в расчетно-кассовом центре Банка России или другом банке-корреспонденте, подлежат зачислению на счет Клиента не позднее дня, следующего за днем поступления в Банк выписки по корреспондентскому счету Банка в расчетно-кассовом центре Банка России или банка-корреспондента, переданной по электронным каналам связи и позволяющей однозначно установить, что получателем средств является Клиент.

Суммы, зачисленные на счет Клиента на основании вышеуказанных документов, переданных по электронным каналам связи, могут расходоваться Клиентом не ранее дня поступления в Банк расчетного документа на бумажном носителе. Суммы, не подтвержденные документально (приложениями), в строке по выписке со счета отмечаются специальным символом. При неподтверждении указанных сумм в течение пятнадцати операционных дней Клиент представляет Банку право списывать их в безакцептном порядке с уменьшением общего остатка средств на расчетном счете Клиента.

Зачисление средств в иностранной валюте, поступивших в пользу Клиента, производится Банком не позднее следующего дня с момента получения выписки по счету Банка в соответствующем банке-корреспонденте на основании телексного сообщения.

На текущий счет Клиента, открытый в соответствующей валюте, денежные средства зачисляются после проверки соответствия оснований перечисления этих средств законодательству о валютном регулировании и валютном контроле.

3.4. В тех случаях, когда документы, служащие основанием для зачисления денежных средств на счет Клиента, содержат неполную, искаженную или противоречивую информацию, или такие документы отсутствуют, Банк имеет право задержать зачисление поступившей суммы на счет Клиента до получения документа, содержащего необходимую информацию.

Порядок проведения Банком расследования в подобных случаях определяется правилами, установленными Банком.

3.5. В течение срока, предоставленного Клиенту законодательством для реализации на внутреннем валютном рынке части валютной выручки, подлежащей обязательной продаже, Клиент обязан представить Банку письменное заявление и документы, необходимые для принятия решения о возможности освобождения Клиента от обязательной продажи части валютной выручки.

Если до истечения указанного срока заявление от Клиента не поступило, Банк продает соответствующую часть валютной выручки, зачисленной на транзитный счет, на внутреннем валютном рынке в порядке, установленном законодательством.

3.6. Если для Клиента поступили средства в иностранной валюте по операциям, на совершение которых требуется специальное разрешение (лицензия) компетентного органа, Банк запрашивает у Клиента такое разрешение (лицензию).

При непредставлении Клиентом разрешения (лицензии) в течение 10 календарных дней с момента предъявления Банком такого запроса, Банк возвращает эту сумму банку-отправителю за счет Клиента.

3.7. Зачисление средств, поступивших для Клиента в результате проведения документарных операций либо операций с ценными бумагами и др., осуществляется на основании документов, предусмотренных законодательными и иными правовыми актами, обычаями делового оборота и договорами сторон на проведение таких операций.

3.8. Операции с денежными средствами на счетах Клиента осуществляются на основании его письменного распоряжения.

Списание средств со счетов без распоряжения Клиента осуществляется в случаях, предусмотренных п. 3.22 договора, а также в случаях, когда такое списание предусмотрено законодательными или иными правовыми актами.

3.9. Распоряжение Клиента о списании средств со счетов может быть дано путем представления в Банк платежного поручения (заявления на перевод - для счетов в иностранной валюте) установленной формы или платежного требования или требования-поручения с надписью о полном или частичном акцепте. Указанные документы должны быть изготовлены на бумажном носителе, с физической подписью лица (лиц), имеющего (имеющих) право распоряжаться счетом, и оттиском мастичной печати Клиента.

При условии заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору распоряжение Клиента Банку может передаваться посредством электронной связи.

3.10. Банк имеет право отказать в исполнении поручения Клиента, если в нем отсутствует или неразборчиво написан один или несколько реквизитов либо указан неправильный реквизит, поручение не подписано или подписано лицом, не имеющим права распоряжения счетом, или оно выписано на сумму, превышающую остаток по счету, и между сторонами не подписано соглашение о порядке кредитования счета.

Заявление на перевод валютных средств может быть оставлено без исполнения, если основание перевода противоречит законодательству о валютном регулировании и валютном контроле.

Платежные документы, в исполнении которых отказано, возвращаются Клиенту с пометками о причине возврата не позднее следующего операционного дня за датой принятия этого документа.

3.11. Операции по списанию осуществляются в пределах остатка средств на счете на начало операционного дня. Если между сторонами будет подписано соглашение о кредитовании счета, Банк будет исполнять платежные документы Клиента при недостаточности или отсутствии средств на счете, но в пределах лимита, установленного таким соглашением.

3.12. Списание средств в валюте Российской Федерации производится не позднее дня, следующего за днем принятия платежного документа.

Перечисление средств в валюте Российской Федерации производится не позднее следующего операционного дня, считая с даты списания средств со счета Клиента.

Банк исполняет поручения Клиента по платежам в пределах г. Москвы в день их получения, если эти поручения поступили в Банк не позднее 13 часов 00 минут московского времени. Поручения по платежам в пределах г. Москвы, поступившие в Банк после 13 часов 00 минут московского времени, исполняются следующим рабочим днем.

Междугородние платежи списываются со счета Клиента в день получения соответствующего платежного документа и проводятся на следующий рабочий день. При этом поручение считается полученным текущим днем, если оно поступило в Банк до 13 часов 00 минут московского времени. Поручения, поступившие в Банк позднее 13 часов 00 минут московского времени, считаются полученными следующим рабочим днем.

Исполнение заявлений Клиента на перевод средств в иностранной валюте, представленных в Банк не позднее 11 часов 00 минут московского времени, производится текущим операционным днем (по срочному тарифу) или в срок, указанный в заявлении, при условии достаточности средств на текущем валютном счете Клиента.

Списание средств в иностранной валюте с текущего валютного счета Клиента производится в операционный день исполнения Банком инструкций Клиента по переводу средств.

Перечисление средств в иностранной валюте производится Банком в соответствии с регламентом работы банков-корреспондентов.

Банк считается исполнившим обязательство перечислить средства, если он совершил все необходимые и возможные действия для перечисления средств в банк получателя.

3.13. Если с момента принятия платежного документа Банком до перечисления денежных средств будет обнаружено одно из оснований для отказа в принятии платежного документа, предусмотренных в п. 3.10 договора, Банк зачисляет списанные денежные средства на счет и возвращает Клиенту платежный документ с указанием причин возврата.

3.14. Банк не несет ответственности за возможные задержки, потери или иные последствия, связанные с задержкой или утратой денежных средств, если они имели место в связи с неправильным указанием реквизитов получателя (в том числе реквизитов банка, ведущего счет получателя).

3.15. В случае недостаточности средств в валюте Российской Федерации на счете Клиента для оплаты всех расчетных документов Банк производит платежи в очередности, установленной законодательством.

3.16. Выдача наличных средств в валюте Российской Федерации со счета производится на основании чека установленной формы, подписанного уполномоченным на распоряжение счетом лицом (лицами).

3.17. Выдача денежных средств производится Банком не позднее следующего операционного дня с даты представления соответствующих документов, если соглашением между сторонами не установлено иное.

3.18. Банк осуществляет выдачу наличных денежных средств без подбора купюр по нарицательной стоимости, если иное не оговаривается дополнительным соглашением сторон.

3.19. Выдача наличной иностранной валюты производится только по основаниям, допускаемым законодательством о валютном регулировании и валютном контроле.

3.20. Размер выдачи наличных денежных средств (в любой валюте) со счетов Клиента может быть ограничен Банком в соответствии с требованиями законодательных и иных правовых актов, действующих на момент предъявления соответствующего документа.

3.21. Клиент имеет право представить любому третьему лицу возможность давать распоряжения о перечислении средств со счетов Клиента в Банке.

Распоряжения таких лиц будут обязательны для Банка, если Клиент подал Банку письменное заявление за подписью лица, уполномоченного на распоряжение счетом, и удостоверенное печатью Клиента, с указанием наименования, идентификационного номера (для юридических лиц), банковских реквизитов третьего лица, которому Клиент это право представляет, основания для таких списаний, общей суммы, срока действия и счетов, с которых такие списания могут быть произведены.

После получения указанного выше заявления Банк исполняет платежные документы, представленные третьим лицом и соответствующие условиям, указанным в заявлении Клиента, как распоряжения самого Клиента без его дополнительного разрешения или согласия.

Если право таких списаний будет предоставлено непосредственно Банку для исполнения условий других (кроме настоящего) договоров, то составление такого заявления не требуется.

3.22. Без распоряжения и согласия Клиента с его счета списываются денежные суммы на основании исполнительных листов судов, по требованию уполномоченных государственных органов и иных лиц, которым такое право предоставлено законом, а также суммы, ошибочно зачисленные на счета Клиента, плата за обслуживание счета и проведение операций по счету, суммы в погашение предоставленного кредита по счету и установленных процентов.

4. Плата за проведение операций по счету

4.1. Размер платы за каждую операцию, в том числе за проведение Банком операций Клиента через расчетно-кассовые центры Банка России, устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением Банка (приложение 2 к настоящему договору).

4.2. Операции оплачиваются по тарифам, действующим на дату проведения операции, независимо от того, когда плата фактически взимается с Клиента.

4.3. Клиент поручает Банку списывать в первоочередном безакцептном порядке со своего счета суммы, составляющие плату за проведение операций по счетам, в счет платы за оказанные услуги.

Банк имеет право для оплаты за проведение операций Клиента использовать денежные средства на любом из счетов Клиента с конвертацией их по курсу Банка на момент оплаты.

При проведении отдельных операций стороны могут оговорить иной способ внесения платы.

4.4. Банк имеет право в одностороннем порядке изменить тарифы на проведение операций по счету с обязательным уведомлением Клиента.

Новые тарифы вступают в силу не ранее 10 дней с момента уведомления Клиента об их изменении.

4.5. Банк имеет право засчитывать суммы, подлежащие зачислению на счет Клиента, для погашения задолженности последнего перед Банком по оплате услуг по счетам.

4.6. На денежные средства Клиента, находящиеся на его счетах, в валюте Российской Федерации и иностранных валютах, Банк начисляет проценты в размере, установленном в тарифах на расчетно-кассовое обслуживание, если соглашением между сторонами не установлено иное.

5. Уведомление и переписка

5.1. Вся переписка по вопросам, возникающим при проведении операций по банковским счетам, ведется сторонами по почтовым адресам друг друга.

Почтовый адрес Клиента должен им указываться при открытии счета. Обо всех изменениях почтового адреса Клиент должен незамедлительно сообщить в Банк в письменной форме.

Если Клиент не сообщил иное, его юридический адрес, указанный в учредительных документах, будет считаться почтовым адресом.

Вся информация, направленная Клиенту по последнему известному Банку адресу, считается полученной Клиентом по истечении времени, необходимого для прохождения почтовых отправлений.

5.2. Банк обязан уведомлять Клиента обо всех операциях, проведенных по его счетам, а также об иных событиях, имеющих значение для выполнения сторонами своих обязательств по договору. При этом обо всех событиях, которые имеют значение для всех клиентов Банка, последний имеет право уведомлять Клиента путем публичного оповещения через средства массовой информации или путем размещения объявлений в помещениях Банка.

5.3. Банк обязан предоставлять выписки о проведенных операциях по счетам не позднее дня, следующего за днем совершения операции.

5.4. Клиент обязан немедленно, но не позднее 20 дней с момента получения выписки заявить обо всех ошибочных записях как по кредиту, так и по дебету счета, в противном случае он несет риск возникновения неблагоприятных последствий, связанных с уплатой штрафов за пользование неосновательно полученными средствами, изъятия средств из оборота и т.д.

5.5. Клиент обязан уведомлять Банк обо всех изменениях в своих учредительных документах и представлять в необходимых случаях должным образом заверенные копии документов о внесении таких изменений, а также уведомлять об иных обстоятельствах, имеющих значение для исполнения сторонами своих обязательств по договору.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами и др.

6.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны могут передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами) - участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

7.2. В случае несвоевременного зачисления на счет поступивших Клиенту денежных средств либо их необоснованного списания с его счетов, а также невыполнения указаний Клиента о перечислении денежных средств, если эти обстоятельства имели место по вине Банка, последний обязан уплатить штраф в размере 0,1 процента в день от такой суммы за период с даты, установленной для проведения операции или необоснованного списания соответственно до даты фактического совершения операции или зачисления необоснованно списанной суммы на счет.

7.3. Банк несет ответственность за ущерб, причиненный Клиенту привлеченным для проведения операций по перечислению средств третьим банком или кредитной организацией, исключительно в тех случаях, когда такой ущерб причинен по вине Банка.

7.4. Клиент уплачивает Банку пеню в размере 0,1 процента в день от просроченной суммы в случае просрочки оплаты услуг Банка, в том числе если взимание платы будет невозможно из-за отсутствия или недостаточности средств на счете.

8. Защита интересов сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, последние будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства.

9. Продление срока действия (продлонгация) договора

При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях.

10. Расторжение договора

10.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

10.3. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

10.4. Клиент имеет право в любое время расторгнуть договор либо закрыть один или несколько счетов.

Закрытие Клиентом одного или нескольких счетов, если при этом остался открытым хотя бы один счет, не является расторжением настоящего договора.

10.5. Банк в течение 7 дней с момента получения надлежащим образом оформленного заявления о расторжении договора или закрытии счета закрывает все открытые счета Клиента или указанный им счет и перечисляет остаток денежных средств на них в соответствии с указаниями Клиента.

10.6. Банк вправе расторгнуть договор в порядке, предусмотренном законодательством.

11. Заключительные положения

11.1. Изменения и дополнения договора будут обязательны для сторон с момента придания им простой письменной формы, проставления подписи полномочных лиц и заверения их печатями, за исключением случаев, когда Банк в силу законодательных или правовых актов либо договора имеет право на внесение в договор и/или приложения к нему таких изменений и дополнений без согласия Клиента.

11.2. Отсутствие или аннулирование каких-либо приложений или дополнительных соглашений, упомянутых в договоре, прекращает обязательства только в части, касающейся отношений ими регулируемых, и не влечет недействительность всех других обязательств по настоящему договору.

11.3. Отдельные условия договора подлежат пересмотру по требованию одной из сторон, если в силу изменений в законодательстве прежние условия не могут быть соблюдены.

12. Действие договора во времени

12.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

12.2. Настоящий договор действует в течение _____ (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает свое действие _____ 20____ года.
(число, месяц)

12.3. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

13. Юридические адреса сторон

13.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в _____-дневный срок уведомить об этом друг друга.

13.2. Реквизиты сторон:

Банк
(полное наименование)

Почтовый адрес и индекс

Телеграфный адрес

Факс _____
Телефон _____
ИНН _____
в г. _____
в банке _____
в г. _____
кор. счет N _____
БИК _____

(Фамилия И.О.)
(Банк)

"__" _____ г.

М.П.

Клиент
(полное наименование)

Почтовый адрес и индекс

Телеграфный адрес

Факс _____
Телефон _____
ИНН _____
Расчетный счет _____
кор. счет N _____
БИК _____

(Фамилия И.О.)
(Клиент)

"__" _____ г.

М.П.

ПРИМЕР ДОГОВОРА МЕНЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Государственный герб РФ

ДОГОВОР
мены квартир

Название населенного пункта
соответствии принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

Мы, гр. Ф.И.О. (собственника 1-й обмениваемой квартиры), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с одной стороны,
и гр. Ф.И.О. (собственника 2-й обмениваемой квартиры), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с другой стороны,
находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Мы, Ф.И.О. (собственника 1-й обмениваемой квартиры) и Ф.И.О. (собственника 2-й обмениваемой квартиры), произвели мену принадлежащих нам на праве собственности квартир.

2. Квартира, принадлежащая на праве собственности Ф.И.О. (собственника 1-й обмениваемой квартиры), находится по адресу: (указать полностью, номера дома и квартиры - прописью), состоит из (указать) комнат общей полезной площадью (указать цифрами и прописью) кв. м, в том числе жилой - (указать цифрами и прописью) кв. м. Указанная квартира расположена на (указать прописью) этаже (указать прописью)-этажного (указать прописью тип строения) дома.

3. Указанная в п. 2 настоящего договора квартира принадлежит Ф.И.О. (собственника 1-й обмениваемой квартиры) на основании договора передачи квартиры в собственность (иного правоустанавливающего документа - указать, какого именно) N 00000 от 00 месяца 0000 года, заключенного с (указать наименование органа местного самоуправления - например, администрации территориального образования), регистрационного удостоверения N 00000-00П от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа, выдавшего удостоверение), и (или) свидетельства о государственной регистрации права собственности N 000000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа гос. регистрации). (При отсутствии последнего указывается - "Регистрация права не производилась".)

4. Инвентаризационная оценка указанной в п. 2 настоящего договора квартиры составляет 000000 (прописью) рублей 00 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным (указать наименование органа технической инвентаризации - например, БТИ и пр.) от 00 месяца 0000 года, бланк N 000000.

5. Квартира, указанная в п. 2 настоящего договора, переходит в собственность Ф.И.О. (2-го собственника обмениваемой квартиры) после того, как стороны произведут расчет между собой в порядке, определенном п. 12 настоящего договора, но не ранее подписания настоящего договора сторонами.

6. Квартира, принадлежащая на праве собственности Ф.И.О. (собственника 2-й обмениваемой квартиры), находится по адресу: (указать полностью, номера дома и квартиры - прописью), состоит из (указать) комнат общей полезной площадью (указать цифрами и прописью) кв. м, в том числе жилой - (указать цифрами и прописью) кв. м. Указанная квартира расположена на (указать прописью) этаже (указать прописью)-этажного (указать прописью тип строения) дома.

7. Указанная в п. 2 настоящего договора квартира принадлежит Ф.И.О. (собственника 2-й обмениваемой квартиры) на основании договора передачи квартиры в собственность (иного правоустанавливающего документа - указать, какого именно) N 00000 от 00 месяца 0000 года, заключенного с (указать наименование органа местного самоуправления - например, администрации территориального образования), регистрационного удостоверения N 00000-00П от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа, выдавшего удостоверение), и (или) свидетельства о государственной регистрации права собственности N 000000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа гос. регистрации). (При отсутствии последнего указывается - "Регистрация права не производилась".)

8. Инвентаризационная оценка указанной в п. 6 настоящего договора квартиры составляет 000000 (прописью) рублей 00 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным (указать наименование органа технической инвентаризации - например, БТИ и пр.) от 00 месяца 0000 года, бланк N 000000.

9. Квартира, указанная в п. 6 настоящего договора, переходит в собственность Ф.И.О. (1-го собственника обмениваемой квартиры) после того, как стороны произведут расчет между собой в порядке, определенном п. 12 настоящего договора, но не ранее подписания настоящего договора сторонами.

10. Стороны оценивают квартиру, указанную в п. 2 настоящего договора, в (прописью) рублей 00 коп.

11. Стороны оценивают квартиру, указанную в п. 6 настоящего договора, в (прописью) рублей 00 коп.

12. Исходя из оценочной стоимости квартир, указанной в п. п. 10 и 11 настоящего договора, стороны устанавливают следующий порядок расчетов между собой в связи с исполнением обязательств по договору: (указать конкретно).

13. Стороны гарантируют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является ни для одной из сторон кабальной сделкой.

14. Стороны гарантируют, что до подписания настоящего договора указанные в п. п. 2 и 6 настоящего договора квартиры не были ими обменены, никому другому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

15. Указанные в п. п. 2 и 6 настоящего договора квартиры обмениваются свободными от проживания третьих лиц (в противном случае эти лица указываются в договоре), имеющих в соответствии с законом право пользования данными квартирами, что подтверждается выписками из домовой книги от 00 месяца 0000 года N 000, выданной (указать, кем именно), и от 00 месяца 0000 года N 000, выданной (указать, кем именно). Подлинные экземпляры этих документов хранятся в делах нотариуса, удостоверившего данный договор.

16. Право собственности на обмениваемые квартиры возникает у сторон с момента регистрации настоящего договора и регистрации перехода права собственности в (указать наименование уполномоченного органа).

17. Стороны осуществляют за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в РФ для государственного и муниципального жилищного фонда.

18. Содержание статей (указать, каких именно) ГК РФ нотариусом сторонам разъяснено.

19. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает (указать, которая из сторон договора).

20. Настоящий договор прочитан сторонами и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

21. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса (указать, какого именно) по адресу (указать полностью), по экземпляру выдается сторонам.

Содержание договора его участниками прочитано в моем присутствии.

Собственник 1-й обмениваемой квартиры _____

Собственник 2-й обмениваемой квартиры _____

От имени Российской Федерации:

Наименование населенного пункта (в соответствии с принятым административным делением)

Дата (число, месяц и год - прописью)

Настоящий договор удостоверен мной, нотариусом (указать, каким именно).

Договор подписан Ф.И.О. (собственник 1-й обмениваемой квартиры) и Ф.И.О. (собственник 2-й обмениваемой квартиры) собственноручно в моем присутствии.

Личности сторон настоящего договора установлены, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемых квартир проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в (указать наименование органа гос. регистрации).

Зарегистрировано в реестре за N 000000.

Взыскано по тарифу: 000 руб. 00 коп.

Нотариус

Оттиск печати

Подпись

И.О. Фамилия

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

_____ " __ " _____ 199_ г.
(Наименование города, поселка, села и др.)

(Наименование жилищного агентства)
именуемое в дальнейшем Наймодатель, от имени _____
в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество)

(данные паспорта, удостоверения личности)
именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны (далее -
Стороны), на основании ордера на жилое помещение № _____ серия
_____ от " __ " _____, выданного на основании _____

(номер решения главы исполнительной власти и дата его принятия)
заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В соответствии с настоящим Договором Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование пригодное для постоянного проживания изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда и обеспечить предоставление за плату коммунальных и иных услуг, а Наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению и своевременно вносить плату за пользование им.

2. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

2.1. Объектом найма является изолированное жилое помещение (далее - жилое помещение), состоящее из _____ комнат (ы) в _____ квартире общей площадью _____ м², в _____ (отдельной, коммунальной) том числе жилой _____ м², по адресу: город _____ район _____ поселок _____ улица _____ дом № _____, корпус № _____, квартира № _____.

2.2. Характеристика и техническое состояние предоставляемого жилого помещения, санитарно - технического и иного оборудования указаны в Паспорте жилого помещения, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение 1).

3. КОММУНАЛЬНЫЕ И ИНЫЕ УСЛУГИ

3.1. Нанимателю обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных и иных услуг:

(теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация;

иные услуги: газоснабжение, вывоз мусора, лифт,

переговорно - замочное устройство и др.)

3.2. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы

их потребления установлены в соответствии с действующими на территории _____ показателями.
Предоставление коммунальных услуг Нанимателю жилого помещения может быть ограничено Договором по мощности с учетом состава и износа основных фондов коммунального назначения и иных условий:

(энергопотребление - не более и др.)

3.3. Условия предоставления коммунальных услуг приведены в Приложении 4, которое является неотъемлемой частью Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

4.1. Наймодаделец обязуется:

4.1.1. В десятидневный срок после регистрации Договора передать Нанимателю указанное в разделе 2 Договора жилое помещение в надлежащем состоянии по Акту приема - передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 3).

4.1.2. Не препятствовать свободному доступу Нанимателя в жилое помещение после передачи ему жилого помещения.

4.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и _____, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

4.1.4. Обеспечить техническое обслуживание санитарно - технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, а также бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.

4.1.5. Обеспечить ремонт мест общего пользования и конструктивных элементов жилого дома.

4.1.6. Обеспечить в квартире Нанимателя необходимый капитальный ремонт, замену вследствие физического износа основных конструкций дома, дверей, оконных переплетов, полов, а также ремонт санитарно - технического и иного оборудования, вызванные нормальным износом, а также непредвиденными обстоятельствами, произошедшими не по вине Нанимателя.

4.1.7. Обеспечить за свой счет внутриквартирный текущий ремонт жилых помещений Нанимателя в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта.

4.1.8. Обеспечить в установленные сроки устранение повреждения санитарно - технического и иного оборудования в квартире Нанимателя по получении от него заявления, а в случае аварии - немедленно.

4.1.9. Обеспечить уборку мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.

4.1.10. Предоставлять за плату Нанимателю и проживающим совместно с ним членам его семьи, указанным в Приложении 2, на время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя) другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, не расторгая при этом настоящего Договора.

Переселение Нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения на другую жилплощадь и обратно (по окончании ремонта) производится Наймодателем за его счет.

4.1.11. Обеспечивать своевременную подготовку жилого дома, санитарно - технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.12. Уведомлять Нанимателя: о предстоящем капитальном ремонте дома либо занимаемых Нанимателем жилых помещений - за шесть месяцев, о ремонте мест общего пользования жилого дома - за

неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за двое суток.

4.1.13. Включить в установленном порядке по заявлению Нанимателя, подписанному всеми постоянно проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи, лиц, указанных в п. 5.2.1, в "Список постоянно проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи" (Приложение 2).

4.1.14. Исключить в установленном порядке из "Списка постоянно проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи" включенное в него лицо по его заявлению.

4.1.15. Уведомлять Нанимателя о нормативных актах _____ и Российской Федерации, влекущих изменение порядка и условий исполнения Сторонами Договора, путем публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо иным образом.

4.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующими законодательными и иными правовыми актами, содержащими условия социального найма жилых помещений.

4.2. Наймодатель вправе:

4.2.1. В установленном порядке, с предварительным уведомлением Нанимателя производить осмотры жилого дома и жилых помещений, а также санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния и соблюдения Нанимателем условий их использования.

4.2.2. Исключительно с согласия Нанимателя осуществлять переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением.

4.2.3. Запретить проживание временных жильцов в жилом помещении при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

4.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия социального найма жилых помещений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ

5.1. Наниматель обязуется:

5.1.1. Принять жилое помещение в срок, не превышающий 10 дней с момента получения уведомления от Наймодателя о регистрации Договора.

5.1.2. Вносить ежемесячно плату за пользование жилым помещением в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно – техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и

кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт (Приложение 5) занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно - технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно - технического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Наймодателя.

5.1.4. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

5.1.5. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям Наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно - технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно - технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

В случае отсутствия в жилом помещении вместе со всеми совместно проживающими с ним членами его семьи и иными лицами более одного месяца Наниматель обязан уведомить об этом Наймодателя.

5.1.6. Переселиться с совместно проживающими с ним членами семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя), в другое предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

5.1.7. При расторжении Договора освободить и сдать Наймодателю жилое и подсобное помещения, санитарно - техническое и иное оборудование по акту приема - передачи в надлежащем состоянии.

Не выполненные Нанимателем работы по текущему ремонту, который является его обязанностью, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте приема - передачи жилого помещения. В этом случае стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем в 10-дневный срок с момента подписания акта приема - передачи жилого помещения.

Акт приема - передачи жилого помещения составляется и подписывается Наймодателем и Нанимателем.

5.1.8. Включить лиц, указанных в п. 5.2.1 Договора, при их вселении в "Список постоянно проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи" (Приложение 2) путем подачи письменного заявления об этом Наймодателю.

5.1.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями Договора.

5.1.10. Обеспечить протапливание жилого помещения в период отопительного сезона в случае отсутствия системы центрального отопления в доме.

5.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно – правовыми актами и применимые к условиям социального найма жилых помещений.

5.2. Наниматель вправе:

5.2.1. В установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение в качестве постоянно проживающих с Нанимателем своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи не требуется.

5.2.2. С письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести в установленном порядке обмен занимаемого жилого помещения.

5.2.3. Сдавать в поднаем с согласия Наймодателя занимаемое жилое помещение или часть его в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

5.2.4. Разрешить в порядке, предусмотренном ст. 680 ГК РФ, по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи и с предварительным уведомлением Наймодателя временное, на срок не более шести месяцев, проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением.

5.2.5. Требовать от Наймодателя уменьшения платы за пользование жилым помещением в части платежей за коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления, в том числе вызванным перерывами сверх предусмотренных Договором сроков. При этом уменьшение оплаты не освобождает Наймодателя от возмещения убытков, вызванных снижением объема и качества предоставления коммунальных услуг.

5.2.6. Требовать от Наймодателя возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Наймодателем своих обязанностей по Договору, в том числе связанных с предоставлением коммунальных и иных услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.7. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия социального найма жилых помещений.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В состав платы за пользование жилым помещением, вносимой Нанимателем, включаются:

- платеж за содержание и ремонт мест общего пользования;
- платеж за коммунальные услуги;
- платеж за наем жилого помещения.

6.2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Нанимателя, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления.

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) на основании заявления Нанимателя о снижении фактического объема и качества потребляемых

ресурсов уменьшается в порядке и на условиях, установленных на территории _____.

6.3. Плата за пользование жилым помещением вносится Нанимателем ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

6.4. Размер платы за пользование жилым помещением, льготы по оплате за пользование жилым помещением, предоставленные Нанимателю в установленном порядке, сумма неустойки, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете, предъявляемом ежемесячно Наймодателем.

6.5. Перерасчет платы за пользование жилым помещением осуществляется Наймодателем в случаях несоответствия размера платы, указанного в счете, предъявленном Нанимателю, размеру платы, определяемому в соответствии с п. 6.2 Договора.

6.6. Сумма, указанная в счете, включает плату за пользование жилым помещением и установленную в соответствии с Договором неустойку и вносится Нанимателем единовременно.

6.7. Плата за пользование жилым помещением начисляется с момента передачи Нанимателю жилого помещения.

6.8. В случае выселения Нанимателя и членов его семьи в иное жилое помещение на период капитального ремонта Наниматель вносит плату за пользование предоставленным на период ремонта жилым помещением.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных законодательством, – с согласия всех совершеннолетних членов семьи Нанимателя.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7.3. Договор расторгается:

7.3.1. По требованию Нанимателя и с согласия всех совершеннолетних членов его семьи.

7.3.2. По требованию Наймодателя либо Нанимателя по решению суда в случаях, установленных законом, в том числе в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

7.3.3. Невнесение Нанимателем в течение шести месяцев, если иное не установлено законодательными и правовыми актами _____, платы за пользование жилым помещением служит основанием для обращения Наймодателя в суд с иском о расторжении Договора и выселении Нанимателя и всех совместно проживающих с ним членов его семьи с предоставлением иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития.

7.4. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Наймодателем и Нанимателем и членами его семьи, в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. За несвоевременное внесение платы за пользование жилым помещением Наниматель уплачивает пеню в размере 1% от суммы

задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого числа следующего за прожитым месяца.

8.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном порядке, а в случае, когда виновной стороной является Наймода́тель, – с учетом требований Закона РФ "О защите прав потребителей".

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Наймода́тель за счет средств Нанимателя либо с согласия Наймода́теля Наниматель.

8.3. Наймода́тель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

8.4. Наниматель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор подлежит обязательной регистрации Наймода́телем.

Дополнительные соглашения к Договору подлежат обязательной регистрации Наймода́телем в случаях изменения состава лиц, указанных в "Списке постоянно проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи", замены Наймода́теля или Нанимателя, изменения состава жилого помещения, изменения собственника жилого помещения, изменения настоящего пункта Договора, касающегося требования о регистрации.

9.2. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном либо административном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.3. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Договор вступает силу с момента его регистрации в органе, уполномоченном Администрацией _____.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, первый из которых находится у Наймода́теля, второй – у Нанимателя, третий – в органе, осуществляющем регистрацию.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Паспорт жилого помещения.
2. Список постоянно проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи.
3. Акт приема - передачи жилого помещения.
4. Условия предоставления коммунальных услуг.
5. Примерный перечень работ по ремонту жилых и подсобных помещений, выполняемых Нанимателем.

Наймо́датель:

Наниматель:

(Наименование организации)

(Фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____

_____ (полностью)

Расчетный счет N _____

в _____

_____ отделении банка

_____ (паспортные данные: серия,
N, когда и кем выдан)

Тел. Руководителя: _____

Тел. Бухгалтера: _____

Должность: _____

Подпись: _____

_____ (адрес местожительства)

Тел: _____

Подпись: _____

М.П.

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Наниматель ознакомлен.

Наниматель: _____
(Подпись)

ПРИМЕР ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Государственный герб РФ

ДОГОВОР
дарения квартиры

Название населенного пункта
(в соответствии с принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

Мы, гр. Ф.И.О. (дарителя), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с одной стороны,
и гр. Ф.И.О. (одаряемого), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с другой стороны,
находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, Ф.И.О. (дарителя), подарил Ф.И.О. (одаряемого) принадлежащую мне на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: (указать полностью, номера дома и квартиры - прописью), состоящую из (указать) комнат общей полезной площадью (указать цифрами и прописью) кв. м, в том числе жилой - (указать цифрами и прописью) кв. м. Указанная квартира расположена (указать прописью) этаже (указать прописью)-этажного (указать прописью тип строения) дома.

2. Указанная квартира принадлежит Ф.И.О. (дарителя) на основании договора передачи квартиры в собственность (иного правоустанавливающего документа - указать, какого именно) N 00000 от 00 месяца 0000 года, заключенного с (указать наименование органа местного самоуправления - например, администрации территориального образования), регистрационного удостоверения N 00000-00П от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа, выдавшего удостоверение), и (или) свидетельства о государственной регистрации права собственности N 000000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа гос. регистрации). (При отсутствии последнего указывается - "Регистрация права не производилась".)

3. Инвентаризационная оценка квартиры составляет 000000 (прописью) рублей 00 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным (указать наименование органа технической инвентаризации - например, БТИ и пр.) от 00 месяца 0000 года, бланк N 000000.

4. Стороны оценивают указанную квартиру в (прописью) рублей 00 коп.

5. Я, Ф.И.О. (одаряемого), указанную квартиру в дар от Ф.И.О. (дарителя) принимаю.

6. Ф.И.О. (дарителя) гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

7. Право собственности на указанную квартиру возникает у Ф.И.О. (одаряемого) с момента регистрации настоящего договора и регистрации перехода права собственности в (указать наименование уполномоченного органа).

8. Ф.И.О. (одаряемый) осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в РФ для государственного и муниципального жилищного фонда.

9. Содержание статей (указать, каких именно) ГК РФ нотариусом сторонам разъяснено.

10. Указанная квартира передается в дар свободной от проживания третьих лиц (в противном случае эти лица указываются в договоре), имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой, что подтверждается выпиской из домовой книги от 00 месяца 0000 года N 000, выданной (указать, кем именно). Подлинный экземпляр данного документа хранится в делах нотариуса, удостоверившего данный договор.

11. Ф.И.О. (дарителя) гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

12. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает (указать, которая из сторон договора).

13. Настоящий договор прочитан сторонами и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными

все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса (указать, какого именно) по адресу (указать полностью), по экземпляру выдается сторонам (дарителю и одаряемому).

Содержание договора его участниками прочитано в моем присутствии.

Даритель _____
Одаряемый _____

От имени Российской Федерации:

Наименование населенного пункта (в соответствии с принятым административным делением)

Дата (число, месяц и год – прописью)

Настоящий договор удостоверен мной, нотариусом (указать, каким именно).

Договор подписан Ф.И.О. (дарителя) и Ф.И.О. (одаряемого) собственноручно в моем присутствии.

Личности дарителя и одаряемого установлены, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры дарителю проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в (указать наименование органа гос. регистрации).

Зарегистрировано в реестре за N 000000.

Взыскано по тарифу: 000 руб. 00 коп.

Нотариус

Подпись

И.О. Фамилия

Оттиск печати

ПРИМЕР ЗАВЕЩАНИЯ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Государственный герб РФ

ЗАВЕЩАНИЕ

Название населенного пункта
(в соответствии с принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

1. Я, гр. Ф.И.О., 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, настоящим завещанием делаю следующее распоряжение:

Из принадлежащего мне имущества:
квартиру, находящуюся по адресу: (указать полностью), завещаю гр. Ф.И.О. (лица, которому завещается имущество).

2. Содержание статьи 1149 ГК РФ мне нотариусом разъяснено.

3. Настоящее завещание составлено в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса (указать, какого именно) по адресу (указать полностью), другой выдается на руки гр. Ф.И.О. (лица, от имени которого делается завещание).

Текст завещания записан с моих слов верно, до подписания завещания оно прочитано мной полностью, в чем ниже собственноручно подписываюсь:

(фамилия, имя, отчество, подпись)

От имени Российской Федерации:
Наименование населенного пункта (в соответствии
с принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

Настоящее завещание удостоверено мной, нотариусом (указать, каким именно).
Завещание записано мной со слов Ф.И.О. (завещателя).
Текст завещания прочитан Ф.И.О. (завещателем) полностью.
Завещание подписано завещателем собственноручно в моем присутствии.

Личность завещателя установлена, дееспособность его проверена.
Содержание статьи 1149 ГК РФ разъяснено мной завещателю.

Зарегистрировано в реестре за N 000000.
Взыскано по тарифу: 000 руб. 00 коп.

Нотариус
Оттиск печати

Подпись

И.О. Фамилия

ПРИМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАВЕЩАНИЮ

Государственный герб РФ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАВЕЩАНИЮ

Название населенного пункта
(в соответствии с принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

От имени Российской Федерации:

Я, (Ф.И.О. нотариуса, наименование должности нотариуса с указанием наименования нотариального округа), удостоверяю, что на основании завещания, удостоверенного (указать, кем именно и когда) и зарегистрированного в реестре за N 0000, наследником (наследницей) указанного в завещании имущества гр. Ф.И.О. наследодателя, умершего(ей) 00 месяца 0000 года, является:

Ф.И.О. наследника, 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации).

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

квартиры, находящейся по адресу: (указать наименование населенного пункта в соответствии с принятым административным делением, название улицы, номер дома (прописью), номер корпуса (прописью - при наличии), номер квартиры (прописью)), состоящей из (указать количество) комнат(ы) общей полезной площадью 00,0 (прописью) кв. м, в том числе жилой - 00,0 (прописью) кв. м. Квартира расположена на (указать, каком) этаже _____-этажного дома.

Указанная квартира принадлежит наследодателю на основании договора передачи квартиры в собственность (иного правоустанавливающего документа - указать, какого именно) N 000000 от 00 месяца 0000 года, заключенного с (указать наименование органа местного самоуправления - например, администрации территориального образования), регистрационного удостоверения N 000000-00П 00 0000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа, выдавшего удостоверение), и (или) свидетельства о государственной регистрации права собственности N 000000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа гос. регистрации). (При отсутствии последнего указывается - "Регистрация права не производилась".)

Инвентаризационная оценка квартиры составляет 000000 (прописью) рублей 00 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным (указать наименование органа технической инвентаризации - например, БТИ и пр.) от 00 месяца 0000 года, бланк N 000000.

Право собственности на квартиру подлежит регистрации в (указать наименование органа гос. регистрации).

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело N 000000.

Зарегистрировано в реестре за N 000000.

Взыскано по тарифу: 000 руб. 00 коп.

Нотариус

подпись

И.О. Фамилия

Оттиск печати

ПРИМЕР ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Государственный герб РФ

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Название населенного пункта

(в соответствии с принятым административным делением)

Дата (число, месяц и год - прописью)

Мы, гр. Ф.И.О. (рентополучателя), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с одной стороны,

и гр. Ф.И.О. (рентодателя), 00 месяца 0000 года рождения, паспорт 00 00 N 000000, выданный (указать, когда и кем), проживающий (проживающая) по адресу: (указать в соответствии с данными о регистрации), с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Ф.И.О. (рентополучателя) бесплатно передает принадлежащую ему на праве собственности квартиру в собственность Ф.И.О. (рентодателя), а рентодатель обязуется выплачивать рентополучателю на условиях, предусмотренных настоящим договором, пожизненную ренту.

2. Указанная квартира принадлежит Ф.И.О. (рентополучателю) на основании договора передачи квартиры в собственность (иного правоустанавливающего документа - указать, какого именно) N 00000 от 00 месяца 0000 года, заключенного с (указать наименование органа местного самоуправления - например, администрации территориального образования), регистрационного удостоверения N 00000-00П от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа, выдавшего удостоверение) и (или) свидетельства о государственной регистрации права собственности N 000000 от 00 месяца 0000 года, выданного (указать наименование органа гос. регистрации). (При отсутствии последнего указывается - "Регистрация права не производилась".)

3. Инвентаризационная оценка квартиры, указанной в п. 2 настоящего договора, составляет 000000 (прописью) рублей 00 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным (указать наименование органа технической инвентаризации - например, БТИ и пр.) от 00 месяца 0000 года, бланк N 000000.

4. Стороны оценивают указанную квартиру в (прописью) рублей 00 коп.

5. Передача указанной в п. 2 настоящего договора квартиры производится безвозмездно.

6. Я, Ф.И.О. (рентодателя), указанную квартиру от Ф.И.О. (рентополучателя) принимаю. Одновременно, начиная с месяца, следующего за месяцем государственной регистрации права собственности на указанную в п. 2 настоящего договора квартиру, обязуюсь пожизненно выплачивать Ф.И.О. (рентополучателя) ежемесячную ренту в размере 0000 (прописью) рублей. Выплата ренты производится до 10 числа каждого месяца.

7. За Ф.И.О. (рентополучателя) на весь период получения ренты сохраняется право пользования указанной в п. 2 настоящего договора квартирой.

8. Расходы по содержанию квартиры в период пользования ею Ф.И.О. (рентополучателя) полностью оплачивает Ф.И.О. (рентодатель).

9. В случае смерти Ф.И.О. (рентополучателя) Ф.И.О. (рентодателя) обязуется похоронить умершего и оплатить в полном объеме связанные с этим расходы.

10. Ф.И.О. (рентополучателя) в период действия настоящего договора не вправе обременять указанную в п. 2 настоящего договора квартиру какими-либо жилищно-правовыми и гражданскими обязательствами, вселять в нее, в том числе временно или по договору поднайма, других лиц, обменивать, продавать, дарить, закладывать указанную квартиру.

11. Отчуждение указанной в п. 2 настоящего договора квартиры Ф.И.О. (рентодателя) при жизни Ф.И.О. (рентополучателя) не допускается.

12. Стороны договора в период действия настоящего договора могут заключать между собой дополнительные соглашения в целях урегулирования иных условий, не включенных в настоящий договор в момент его подписания. При возникновении спора стороны разрешают его в суде.

13. Содержание статей _____ ГК РФ и ЖК РФ нотариусом сторонам разъяснено.

14. Ф.И.О. (рентополучателя) гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

15. Право собственности на указанную в п. 2 настоящего договора квартиру возникает у Ф.И.О. (рентодателя) с момента регистрации настоящего договора и регистрации перехода права собственности в (указать наименование уполномоченного органа).

16. С момента государственной регистрации права собственности на указанную в п. 2 настоящего договора квартиру Ф.И.О. (рентодателя) Ф.И.О. (рентополучателя) приобретает право залога на нее. Право залога прекращается с прекращением обязательства Ф.И.О. (рентодателя) по выплате пожизненной ренты либо в случае случайной гибели заложенной квартиры.

17. Я, Ф.И.О. (рентополучателя), гарантирую, что до подписания настоящего договора указанная квартира мной никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

18. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает (указать, которая из сторон договора).

19. Настоящий договор прочитан сторонами и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса (указать, какого именно) по адресу (указать полностью), по экземпляру выдается сторонам (дарителю и одаряемому).

Содержание договора его участниками прочитано в моем присутствии.

Рентополучатель _____
Рентодатель _____

От имени Российской Федерации:
Наименование населенного пункта (в соответствии
с принятым административным делением)
Дата (число, месяц и год - прописью)

Настоящий договор удостоверен мной, нотариусом (указать, каким именно).

Договор подписан Ф.И.О. (рентополучателя) и Ф.И.О. (рентодателя) собственноручно в моем присутствии.

Личности сторон договора установлены, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры рентополучателю проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в (указать наименование органа гос. регистрации).

Зарегистрировано в реестре за N 000000.

Взыскано по тарифу: 000 руб. 00 коп.

Нотариус

Подпись

И.О. Фамилия

Оттиск печати

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. Приватизация жилья

- 1.1. Краткая характеристика Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"
- 1.2. Общие вопросы приватизации жилья
- 1.3. Процедура передачи приватизируемого жилого помещения в собственность
- 1.4. Договор передачи приватизируемого жилого помещения в собственность

Глава 2. Покупка жилья

- 2.1. Законодательная база сделок по купле-продаже недвижимости
- 2.2. Процедура совершения сделки по купле-продаже (продаже) недвижимости
 - 2.2.1. Стороны сделки. Первичный и вторичный рынок жилья
 - 2.2.2. Самооценка покупательной способности. Принятие решения о покупке жилья
 - 2.2.3. Выбор объекта покупки. Юридическая чистота и безопасность совершения сделки
 - 2.2.4. Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение
 - 2.2.5. Предварительный осмотр жилого помещения
 - 2.2.6. Согласование условий договора. Содержание и форма договора

Глава 3. Участие в инвестиционных жилищных проектах (долевое строительство)

- 3.1. Характеристика Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
- 3.2. Застройщик "в законе" - кто он?
- 3.3. Договор участия в долевом жилищном строительстве, его основные положения
- 3.4. Условия договора участия в долевом жилищном строительстве
- 3.5. Порядок передачи объекта от застройщика к участнику долевого жилищного строительства
- 3.6. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве и исполнение обязательств

Глава 4. Приобретение жилья в кредит

- 4.1. Ипотека: приобретение жилья в кредит под залог недвижимого имущества
 - 4.1.1. Организационно-правовая база жилищной ипотеки, ее краткая характеристика
 - 4.1.2. Договор о жилищной ипотеке, его содержание и форма
 - 4.1.3. Особенности ипотеки жилых помещений
 - 4.1.4. Организация ипотечного жилищного кредитования
 - Этап 1. Предварительная квалификация (одобрение) потенциального заемщика
 - Этап 2. Андеррайтинг заемщика
 - Этап 3. Подбор жилого помещения (например, квартиры), соответствующего финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора
 - Этап 4. Оценка жилого помещения - предмета жилищной ипотеки с целью определения его ликвидности (реальной рыночной стоимости)
 - Этап 5. Заключение договора купли-продажи жилого помещения и кредитного договора
 - Этап 6. Проведение расчетов с продавцом жилого помещения
 - Этап 7. Страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также прав собственника на приобретаемое жилое помещение
 - Этап 8. Обслуживание кредитором ипотечного жилищного кредита в связи с поэтапным выполнением заемщиком принятых на себя обязательств
- 4.2. Приобретение жилья в кредит без залога

Глава 5. Приобретение жилья по Программе "Государственные жилищные сертификаты"

- 5.1. Краткая характеристика Программы "Государственные жилищные сертификаты"
- 5.2. Понятие о государственном жилищном сертификате. Категории граждан, имеющих право на получение сертификата. Социальная норма общей площади жилого помещения
- 5.3. Порядок определения участников Программы ГЖС
- 5.4. Порядок выдачи сертификатов участникам Программы ГЖС
- 5.5. Порядок заключения договора банковского счета
- 5.6. Порядок оплаты приобретаемого жилого помещения

Глава 6. Обмен жилья

- 6.1. Законодательная база сделок по обмену недвижимости. Основные варианты обмена жилых помещений
- 6.2. Процедура совершения сделки по обмену приватизированных жилых помещений

- 6.2.1. Стороны сделки. Выбор объекта сделки. Предварительное изучение правоустанавливающих документов на жилое помещение
 - 6.2.2. Предварительный осмотр жилого помещения. Содержание и форма договора мены
 - 6.3. Особенности обмена жилых помещений, предоставленных сторонам сделки по договору социального найма
- Глава 7. Дарение и наследование жилья. Безвозмездное пользование жильем
- 7.1. Дарение жилых помещений
 - 7.1.1. Договор дарения, его содержание и форма
 - 7.1.2. Особенности совершения сделки по дарению жилого помещения. Отказ от принятия дара, отмена дарения
 - 7.2. Наследование жилых помещений
 - 7.2.1. Общие вопросы наследования жилых помещений
 - 7.2.2. Наследование жилого помещения по завещанию
 - 7.2.3. Наследование жилого помещения в силу закона
 - 7.2.4. Приобретение (принятие) жилого помещения в порядке наследования
 - 7.2.5. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
 - 7.3. Безвозмездное пользование жилым помещением
- Глава 8. Рента
- 8.1. Договор ренты, его содержание и форма. Основные виды ренты
 - 8.2. Пожизненное содержание с иждивением
- Глава 9. Наем жилья
- 9.1. Наем жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю
 - 9.1.1. Общие вопросы найма жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю
 - 9.1.2. Договор найма жилого помещения, принадлежащего на праве собственности наймодателю, его форма и содержание
 - 9.2. Наем жилого помещения по договору социального найма. Поднаем указанного жилого помещения
 - 9.2.1. Общие вопросы найма жилого помещения по договору социального найма
 - 9.2.2. Договор социального найма жилого помещения, его форма и содержание. Договор поднайма жилого помещения
- Глава 10. Оценка жилья
- 10.1. Краткая характеристика Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ"
 - 10.2. Договор оценки, его форма и содержание
 - 10.3. Отчет об оценке
 - 10.4. Методика оценки жилых помещений
- Глава 11. Регистрация права собственности на жилье
- 11.1. Общие вопросы регистрации права собственности на жилые помещения
 - 11.2. Характеристика Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
 - 11.3. Особенности регистрации права собственности на жилые помещения при заключении отдельных видов сделок
 - 11.3.1. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение
 - 11.3.2. Особенности государственной регистрации ипотеки
 - 11.3.3. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение, возникшего вследствие договора купли-продажи (продажи)
 - 11.3.4. Особенности государственной регистрации права общей собственности на жилое помещение в составе объекта долевого строительства
- Глава 12. Налогообложение сделок с жильем
- 12.1. Общие вопросы налогообложения сделок с жилыми помещениями
 - 12.2. Особенности налогообложения жилых помещений, приобретенных гражданами в порядке наследования или дарения
- Приложения
- Приложение 1. Пример договора на передачу квартиры, принадлежащей государственному (муниципальному) фонду, в собственность граждан(ина)
 - Приложение 2. Доверенность
Общие требования к доверенностям
 - Приложение 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества
 - Приложение 4. Пример договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (уплата цены договора одновременно, участник - юридическое лицо)

- Приложение 5. Пример договора предварительной купли-продажи квартиры, приобретаемой на средства ипотечного жилищного кредита
- Приложение 6. Пример ипотечного кредитного договора
- Приложение 7. Пример договора ипотеки квартиры
- Приложение 8. Кредитный договор
- Приложение 9. Пример договора банковского счета
- Приложение 10. Пример договора мены жилого помещения
- Приложение 11. Типовой договор социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда
- Приложение 12. Пример договора дарения жилого помещения
- Приложение 13. Пример завещания на жилое помещение
- Приложение 14. Пример свидетельства о праве на наследство по завещанию
- Приложение 15. Пример договора пожизненной ренты