

ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ ПРИ ОПЕРАЦИЯХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ОПЛАТЕ ЖКУ

Мой дом – моя крепость

Чтобы карета не превратилась в тыкву

Хотелось бы на чужих ошибках. И без граблей

Внимание к деталям. Дорогу - профессионалам

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Пожалуйста, проголосуйте!

У Вас есть опыт участия в сделках с недвижимостью? (да/нет)

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



Покупка квартиры в строящемся доме

Покупка квартиры в готовом (достроенном) доме

Внимание к выбору застройщика:

- История работы, финансовое положение
- Отзывы покупателей

Внимание к документам о строительстве:

- Разрешение на строительство дома
- Наличие права аренды / собственности на землю под домом

Внимание к предлагаемой схеме сделки:

- **договор долевого участия** — — — — — ➔
- жилищный сертификат
- вступление в ЖК
- предварительный договор купли-продажи
- приобретение векселя застройщика

Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (...)»:

- ДДУ регистрируется в Едином государственном регистре недвижимости (ЕГРН) – чтобы исключить двойные продажи одного и того же объекта.
- После сдачи дома в эксплуатацию застройщик передает документы в Росреестр для регистрации права собственности
- Покупатель получает у застройщика кадастровый паспорт с уникальным номером квартиры и **подписывает акт приема-передачи квартиры (момент подписания такого акта обязательства застройщика считаются исполненными)**
- Право собственности на квартиру в доме-новостройке регистрируется на основании зарегистрированного договора долевого участия (или договора уступки прав требования), постановления о вводе дома в эксплуатацию и акта приема-передачи квартиры, подписанного дольщиком и застройщиком

С 2019 года передача средств по ДДУ – только через **ЭКСРОУ-СЧЕТА**: Средства дольщика зачисляются на спец.счет в банке и хранятся там до окончания строительства, после которого застройщик получает доступ к деньгам

Эксроу-счет – спец.счет, на котором учитываются денежные средства до наступления определенных обстоятельств / выполнения определенных обязательств (ГК РФ)



Плюс: отсутствуют риски, связанные с процессом строительства и сдачи дома

Минус: дороже + имеются риски, связанные с предыдущими собственниками

Внимание:

- к данным из ЕГРН (кадастровый номер, кадастровая стоимость, площадь, обременения (ипотека)) – можно получить бесплатно на сайте Росреестра;
- к оригинальным документам (свидетельство о праве собственности, свидетельство о праве на наследство)
- к наличию задолженности по коммунальным платежам
- к общему состоянию дома, давности капитального ремонта, состоянию труб, крыши (можно поговорить с соседями)
- к официальной информации (ФССП России, ФНП (федеральной нотариальной палаты о залогах) судебным актам, реестру залогов)
- к регистрации в квартире несовершеннолетних



Согласно ст.37 ГК РФ если несовершеннолетнее лицо является собственником отчуждаемой квартиры (либо доли в такой квартире), законные представители такого лица (родители) обязаны совершать сделки по отчуждению его имущества **только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.**



С 15.07.2016 **отменена** выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимость



Если право собственности возникло у продавца в результате **приватизации**, нужно получить у него:

- информацию о том, кто был зарегистрирован на момент совершения приватизации и за полгода до продажи жилья (**не были ли за этот период выписаны несовершеннолетние**)
- нотариальный отказ от приватизации тех, кто в ней не участвовал



Если у собственника-продавца есть супруг (даже не-собственник), **требуется запросить его нотариальное согласие на продажу жилья**

Согласно п. 2 ст. 34 Семейного кодекса РФ, купленная в браке квартира является совместно нажитым/общим имуществом обоих супругов, даже если она зарегистрирована лишь на одного из них. Это верно, даже если супруги разведены, но были в браке на момент приобретения квартиры. Согласие должно быть только в нотариальной форме (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации)

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ: КОГДА НУЖНО БЫТЬ НАСТОРОЖЕ



- ✓ Слишком низкая цена. Даже срочная продажа не может вынудить продавца снизить цену значительно ниже рынка.
- ✓ Жилье **продается по доверенности**. Необходимо проверить подлинность доверенности в открытых источниках (например, на сайте Федеральной Нотариальной палаты (<http://reestr-dover.ru/>): заблаговременно и в день сделки (доверенность может быть отменена). Даже потом могут быть проблемы: лицо, выдавшее доверенность, может оказаться временно или пожизненно недееспособным (психическое заболевание, алкогольная или наркотическая интоксикация, деменция) – и тогда сделка будет признана ничтожной или недействительной. **ПОЭТОМУ: нужно обязательно познакомиться с собственником заранее.**
- ✓ **Предыдущие владельцы при покупке использовали материнский капитал. Они могли не выделить детские доли (хотя были обязаны это сделать). Дети могут обратиться в суд и нового собственника обяжут эти доли выделить.**
- ✓ Покупка ипотечного жилья, если ипотека не была погашена. Нельзя полностью обезопасить себя от ситуации, когда деньги после сделки купли-продажи будут переданы продавцу, а тот так и не погасит ипотеку.
- ✓ В квартире были ранее прописаны лица, которые могут претендовать на нее и сейчас. Если есть сомнения, целесообразно заказать **Справку о принадлежности адреса** (оттуда видны ранее прописанные лица). Там могут оказаться лица, не участвовавшие в приватизации: дети, недееспособные, заключенные (если от них нет нотариального отказа, то они могут получить долю в жилье)

ЕСЛИ ВЫ – НА СТОРОНЕ ПРОДАВЦА КВАРТИРЫ

Продавцы рискуют не меньше покупателей. Главный риск – неполучение денег

Варианты получения денег

Банковская ячейка

- Наличные деньги пересчитываются и закладываются в ячейку покупателем в присутствии продавца,
- На время регистрации блокируются в ячейке
- Передаются продавцу после регистрации сделки купли-продажи

Аккредитив

Банк обязуется по поручению клиента осуществить платеж со счета клиента указанному лицу (получателю) по факту предъявления им оговоренных документов

Сервис безопасных расчетов

Сбербанка

Покупатель переводит сумму на спец.счет, где деньги хранятся до регистрации сделки в Росреестре. После подтверждения перехода прав собственности деньги зачисляются на счет продавца.

Расчет через депозит нотариуса

Возможно принять деньги у покупателя перед регистрацией сделки, а перечислить их на счет продавца после регистрации



- Указывать в договоре действительную сумму сделки
- Писать расписки только на те деньги, которые продавец получил (иначе может потребоваться вернуть несуществующий долг)
- НЕ давать номер банковской карты до подписания договора задатка (аванса) за квартиру
- Не давать лишние реквизиты карты (CVV)



Соглашение о задатке заключается в целях обеспечения исполнения обязательства. (ст.380, 381 ГК РФ) **исключительно в письменной форме.**

Если оно не заключено, то внесенная сумма рассматривается в качестве аванса.

Если сделка не состоялась, аванс просто возвращается.

Но если сделка не состоялась по вине покупателя, внесшего задаток, то задаток не возвращается.

Ипотека – одна из форм залога, когда закладываемая недвижимость находится в собственности должника, а кредитор имеет право получить ее в случае непогашения задолженности должником.

Ипотека – обременение. Подлежит регистрации в Росреестре. Снимается после полного исполнения обязательств должника (основной долг + %% + штрафы)

Рефинансирование – один из способов уменьшения кредитной нагрузки при ипотеке (выдача нового кредита тем же или новым банком – на новых условиях по %% и срокам; весь кредит идет на погашение старого кредита)

Досрочное погашение ипотеки – допускается ст.810 ГК РФ
УСЛОВИЯ:

- ипотечная недвижимость должна быть предназначена только для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.
- о желании полностью или досрочно возратить задолженность необходимо уведомить банк за 30 дней.

БАНК НЕ ВПРАВЕ ОТКАЗАТЬ

Если невозможно погасить ипотечный кредит

Кредитор (банк) продает заложенную квартиру через публичные торги/ аукцион.
По решению суда.
Даже если это единственное жилье.

Заемщик сам продает квартиру (с **СОГЛАСИЯ БАНКА – залогодержателя**), выплачивает кредит и использует остаток полученных средств

Ипотечный кредит переоформляется на новое лицо (покупателя) – с **согласия банка**

Покупатель погашает ипотечный кредит, **банк** и регистрирующий орган снимают с квартиры обременение, происходит продажа квартиры

НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛОК ПРИ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ КВАРТИР

Преп. Манусаджян Ольга

СИТУАЦИЯ:

Была заключена целая цепочка сделок с жилой недвижимостью (меняли, покупали-продавали)...

ВОПРОС:

Одна из сделок была признана недействительной. Что будет с последующими сделками?

ОТВЕТ:

Если оспаривается хотя бы одна из цепочки сделок с квартирой, **то все последующие также признаются недействительными.**

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью (ст. 167 ГК РФ).

Это означает, что в случае признания сделки с квартирой недействительной, все обязательства сторон по договору также считаются недействительными (не требуют исполнения), а если они уже исполнены, то результаты этого исполнения аннулируются. Соответственно, все последующие сделки становятся ничтожными.

Каждая из сторон сделки в этом случае должна вернуть другой стороне все полученное по сделке, а если это физически невозможно, то — компенсировать деньгами.

В случае с квартирой — решение суда будет основанием для регистрации перехода права собственности на квартиру обратно продавцу, а покупатель должен получить обратно свои деньги, в той сумме, которая была указана в договоре купли-продажи.

ВОПРОС:

Одна из квартир была приобретена с использованием материнского капитала. В каком случае сделка может быть признана недействительной?

ОТВЕТ:

Если несовершеннолетние дети не были наделены долями в приобретаемой недвижимости

Например, родители приобрели квартиру на кредитные средства, при этом часть кредитных обязательств была погашена средствами материнского капитала.

Для этого родители оформили нотариальное обязательство, согласно которому после полного погашения кредита и прекращения обременения (ипотеки) они должны наделить детей правом собственности на приобретенную квартиру, но обязательство не исполнили.

В этом случае сделка может быть признана оспоримой и недействительной.

Аренда жилья – риск для всех.

Арендаторы портят жилье, шумят, не платят...

Хозяин следит за арендатором, завышает цену...

Договор аренды + акт приемки-передачи имущества –

возможное решение проблем и способ уменьшения рисков

В договоре должны быть указаны (глава 34 ГК РФ «Аренда»):

- Объект аренды
- Срок аренды
- **Размер арендной платы и условия оплаты (наличными, на карту), срок оплаты**
- Порядок оплаты коммунальных услуг, интернета и др.

ВНИМАНИЯ требуют:

- Доверенности представителей
- Долги за жилье

АРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

Пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора аренды, нести текущие расходы и осуществлять текущий ремонт

И НЕ ОБЯЗАН: проводить капитальный ремонт, улучшения переданного имущества, что-то покупать квартиру

Ст. 675 ГК РФ:

смена собственника жилья (в том числе, посредством продажи) не является основанием для прекращения договора аренды (найма) жилья гражданами.

Договор сохраняется и действует на тех же условиях, меняется лишь сторона арендодателя (наймодателя) — приобретатель квартиры становится такой стороной договора.

Закон не требует расторжения договора с арендатором квартиры или другого жилья, если такое жилье продается. Важно лишь то, что собственник жилья должен раскрыть покупателю информацию о том, что квартира арендуется и об условиях такой аренды.

Арендодатель **не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, если эти недостатки:**

Были оговорены при заключении договора аренды

Согласно ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При прекращении договора арендатор обязан вернуть арендодателю имущество не в «прежнем», «любом» состоянии и не «с улучшениями».

Согласно ст.622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ АРЕНДЫ

Доход, полученный от аренды, облагается налогом.

Если арендодатель не ИП, то НДФЛ – 13% + налоговая декларация.

Если арендодатель ИП - то можно использовать упрощенную схему налогообложения и платить 6% от дохода

А ЕСЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ ДАРЯТ?



Договор дарения недвижимого имущества заключается **в письменной форме** и подлежит **государственной регистрации**. При дарении получатель становится владельцем недвижимого имущества непосредственно **после подписания и государственной регистрации договора** (глава 32 ГК РФ «Дарение»)

А ЕСЛИ ДАРИТЕЛЬ «ПЕРЕДУМАЛ»???

Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ **договор дарения** является основанием для перехода права собственности на подарок, являющийся предметом сделки.

При получении в подарок недвижимости, у одаряемого возникает необходимость проведения государственной регистрации перехода прав на нее (ст. 131). Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ после ее проведения, одаряемый становится владельцем недвижимого имущества.

На основании ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», перед регистрацией права в органах Росреестра **сделки по отчуждению долей недвижимого имущества подлежат обязательному нотариальному удостоверению**.

Если квартира находится в совместной долевой собственности (либо дарится часть квартиры, и квартира будет впоследствии находиться в долевой собственности), то **при дарении доли** нотариальная форма сделки необходима

Договор дарения может быть отменен в судебном порядке. Но перечень случаев законодательно ограничен

Даритель вправе расторгнуть договор дарения недвижимого имущества после передачи дара одаряемому следующими способами:

- отменить дарение, если одаряемый совершил **покушение на его жизнь**, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения (п. 1 ст. 578 ГК РФ);
- потребовать в судебном порядке отмены дарения, если **обращение** одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, **создает угрозу ее безвозвратной утраты** (п. 2 ст. 578 ГК РФ);
- отменить дарение в случае, если **даритель переживет одаряемого**, при наличии такого условия в договоре дарения (п. 4 ст. 578 ГК РФ);
- требовать отмены пожертвования (если речь идет о пожертвовании как о виде договора дарения) в случае **использования пожертвованного имущества не в соответствии с указанным назначением** (п. 5 ст. 582 ГК РФ).

Расторжение договора дарения до передачи дарителем недвижимого имущества в собственность одаряемого возможно по следующим основаниям:

- по соглашению сторон договора дарения недвижимого имущества (п. 1 ст. 450 ГК РФ);
- в связи с **отказом одаряемого** от дара в любое время до передачи ему дара;
- в связи с отказом дарителя от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни (п. 1 ст. 577 ГК РФ)

Дарителю выгоднее (надежнее) **оформить наследство**, а не дарение – тогда точно будет, где жить

КОМУ ПЛАТИТЬ НАЛОГ НА ПОДАРЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Налог на подаренный объект недвижимости зависит от родственного статуса дарителя

При дарении недвижимости **между близкими родственниками налог уплачивать не нужно**

Ст. 2 и 14 Семейного кодекса РФ:

К членам семьи относятся:

- супруги
- родители
- дети (в том числе усыновленные).



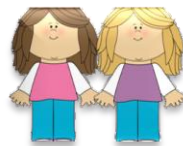
Близкими родственниками являются

1) родственники по прямой восходящей и нисходящей линии:

- родители и дети
- дедушки, бабушки и внуки



2) полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры



Дядя, тетя, друзья и третьи лица НЕ ИМЕЮТ ТАКОЙ ЛЬГОТЫ.
(п.18.1 ст. 217 НК РФ).

Со стоимости недвижимого имущества, полученного в дар не от члена семьи, необходимо уплатить **НДФЛ в размере 13%**.



Льгот или преимуществ при оплате налога в связи с достижением пенсионного возраста, наличием звания Ветеран труда, основанием получения квартиры и т.д., для одаряемого не предусмотрено

ГДЕ ДАРЕНИЕ, ТАМ И ЗАВЕЩАНИЕ

Завещание составляется в письменной форме и заверяется нотариусом (ст.1124 ГК РФ)

Пожалуйста, проголосуйте!

Имеете ли Вы опыт разрешения проблем в связи с получением коммунальных услуг? (да/нет)

ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Обязанность СОБСТВЕННИКА по оплате коммунальных услуг с возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение

(НЕ когда дом подключили к сетям, и НЕ когда жильцы зарегистрировались)

Основанием для оплаты являются квитанции, присланные в адрес потребителя поставщиками услуг

Управляющая компания грозит отключить за неуплату. Это пустые угрозы?

Правила предоставления гражданам таких услуг утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

В этом постановлении в качестве принудительной меры предусмотрено **право поставщика приостановить/ограничить предоставление услуг после направления в адрес должника соответствующего уведомления за 30 суток до применения санкций.**

Правила устанавливают перечень ресурсов, подачу которых **запрещено приостанавливать по санитарным нормам:** это газ, используемый для отопления; холодную воду; отопление; канализацию.

Исходя из чего определяется размер платы за коммунальные услуги?

Согласно статье 157 ЖК РФ «Размер платы за коммунальные услуги», размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из **объема потребляемых коммунальных услуг**, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

Куда жаловаться, если протекают трубы водоснабжения в подвале многоквартирного дома, обслуживаемого управляющей компанией?

Ст.36 и 162 ЖК РФ и постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» обязывают **управляющую компанию производить ремонт подопечного им дома (не в местную администрацию, полицию, президенту, ...)** Если управляющая компания (товарищество собственников жилья) не выполняет своих обязанностей, не обеспечивает своевременный ремонт — они несут ответственность согласно этому же постановлению

Куда жаловаться на управляющую компанию?

В жилищную инспекцию, в Роспотребнадзор, в суд или прокуратуру.

А сначала – сходить к руководителю УК.

В ГЖИ есть смысл обращаться, если вопрос касается несоблюдения правил технического обслуживания: эксплуатации многоквартирного дома, подготовки к отопительному сезону, проведения собраний жильцов, на которых обсуждается работа управляющей компании.

В Роспотребнадзор можно жаловаться, если УК проигнорированы ваши права как потребителя. Например, нарушено законодательство при составлении договоров с жильцами, есть сомнения в верности расчетов и пр. Прокуратура, суд — это крайние инстанции, обращаться в которые следует, если предыдущие шаги не помогли решить проблему.

КАК ИЗУЧЕННОЕ СЕГОДНЯ ПОМОЖЕТ ВАМ В РАБОТЕ

- ✓ Ваши заявители могут попасть в сложные ситуации, связанные с приобретением жилья и оплатой ЖКУ
- ✓ Для решения их частной проблемы нужен юрист

ЗАДАВАЙТЕ ВАШИ ЧАСТНЫЕ ВОПРОСЫ!

1. Учебное пособие

Глава 11 «Финансовая осмотрительность при операциях с недвижимостью, оплате ЖКУ»

2. Видеолекция – 1 модуль – глава 11

3. [Федеральный проект по финансовой грамотности в сфере жилой недвижимости](https://zhilfin.ru/)
<https://zhilfin.ru/>

4. Портал проекта (Минфина России) <https://vashifinancy.ru/>

5. Ресурс о правах потребителей (Роспотребнадзора) <https://хочумогузнаю.рф/>

Успехов при ответах на тесты!

Курс повышения квалификации подготовлен в процессе реализации контракта № FEFLP/QCBS-4.21

«Содействие формированию ответственного финансового поведения граждан путем распространения результатов Проекта с использованием потенциала органов и организаций социального обслуживания и социальной защиты населения, территориальных органов Пенсионного фонда Российской Федерации и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»

Проект «Содействие повышению уровня финансовой грамотности и развитию финансового образования в Российской Федерации»