

ДОМ законодательство

Регистрация с браком

правоприменение

С 1 января столичные власти увеличили плату за регистрацию прав на недвижимое имущество: для физических лиц она теперь составляет 480 руб. (до 1 января — 300 руб.), для юридических — 7500 руб. (до 1 января — 5000 руб.). Согласно документу, соответствующее решение принято с учетом роста объемов госрегистрации прав на недвижимое имущество. По словам участников рынка, с ростом ставок мало что изменится — оформление недвижимости в собственность по-прежнему будет хлопотным и длительным занятием.

Время и деньги

Покупка собственности в РФ сопряжена с огромной бумажной волокитой – банальность, о которой знают как счастливые обладатели новых квартир, так и пока о них мечтающие. Власти рапортуют: в 1998 году было совершено менее 2 млн действий по регистрации прав на недвижимость, а в 2002 году – уже более 13 млн. В стране созданы 89 учреждений юстиции и около 1800 их филиалов. Недавно увеличилась и плата за регистрацию прав собственности. Сама же процедура как по времени, так и по содержанию пока мало изменилась. Вот как она выглядит.

Шаг первый. Для начала необходимо нанести визит в одно из отделений Москомрегистрации (организации, занимающейся

в столице оформлении прав собственности на недвижимое имущество) — в каждом районе есть свое. Там можно ознакомиться со списком документов, которые необходимо будет собрать. В пакет входят правоустанавливающие документы; договор, на основании которого возникает переход права (сделка купли-продажи); описание квартиры с документами из органов БТИ; копии финансовых-лицевых счетов и пр. На то, чтобы самому собрать эти документы, уйдет немало времени, а также придется изрядно потратить себе нервы.

Шаг второй. После получения на руки всех необходимых бумаг путь лежит опять в районное отделение Москомрегистрации, где их у вас должны принять на рассмотрение. Как уже отмечалось выше, объем регистрационных действий с

каждым днем растет, поэтому не стоит удивляться огромной очереди, которая предстанет перед вашими глазами, если вы придете непосредственно к открытию офиса. Для того чтобы не простоять в ней весь рабочий день, надо встать пораньше и занять очередь часов в шесть утра — тогда еще шанса приехать на работу хотя бы к обеду. Хотя возможно, что придется еще некоторое время обитать пороги государственных учреждений — в Москомрегистрации вам могут отказать в приеме документов из-за их несоответствия установленным нормам. Если все нормально, то вам выдадут квитанцию по оплате услуг регистрации (480 руб.) в Сбербанк (хотя можно воспользоваться услугами и других банков), который, в свою очередь, возьмет за проведение платежа еще 3% коммисионных.

Шаг третий. Сняв с квитанции по оплате копию, вы опять идете в отделение Москомрегистрации, чтобы предъявить ее там. Придется еще раз постоять в очереди, но на этот раз процесс пойдет быстрее. В обмен на копию квитанции вам предоставят расписку в том, что документы находятся на рассмотрении в органе

регистрации и уведомят о сроке, когда их надо забрать. Вы обретете полные права на недвижимость ровно через две недели. Но не у всех есть время на это.

Помощь на дом

Очереди не единственное препятствие на пути оформления собственности. Если вы захотите приватизировать квартиру, а не купить или продать, то сразу запаситесь терпением. Во-первых, как говорят риэлтеры и частные маклеры, комплект бумаг, который необходимо собрать для приватизации, в каждом округе разный. Кроме того, если у вас в квартире после 1991 года проживал несовершеннолетний, то для регистрации жилища необходимо взять справку из домоуправления по месту реального проживания ребенка о том, что он действительно там прописан. Но при этом РЭУ не имеет права разглашать посторонним информацию о жильцах. Получается, что без взятки получить нужные документы в принципе невозможно.

К счастью, помимо госорганов в процесс регистрации включены сотни фирм, готовых решить все вопросы. По прогно-

зам экспертов, оборот рынка подобного рода услуг с каждым годом будет только расти: увеличивается количество регистрационных действий — все больше покупателей квартир предпочтут заплатить посреднику, который, по сути, является доверенным лицом чиновников.

Безусловным фаворитом на рынке в настоящее время является ОАО «Мосжил-регистрация» (МЖР), дочерняя структура столичного правительства. Заплатив 2195 рублей, клиент не стоит в очередях в отделениях Москомрегистрации и может рассчитывать как на качество подготовки документов, так и на существенное ускорение процесса регистрации — в МЖР он занимает неделю. Правда, комплект необходимых документов вы собираете сами.

До 2000 года МХР сама выполняла функции регистратора в альянсе с департаментом муниципального жилья Москвы. «Куда будет направлять учреждение инстанции те деньги, которые выручит, — его личное дело. То, что эти средства могут быть пушены на информатизацию процесса регистрации, характеризует Москрегистраторию только с лучшей стороны. Если предпринятые шаги действительно сократят время регистрации — то же хорошо. Но мы не думаем, что будет большой отток клиентов от нас», — считает замгендиректора МХР Владимир Силка.

Другой путь сэкономить время и нервы, но не деньги — это обратиться в агентство недвижимости. Как правило, при оформлении сделки купли-продажи риэл-

теры сразу предлагают собрать все необходимые документы и «провести» их в Москомрегистрацию. Предупреждая своих клиентов о головной боли и массе затрат, с которыми сопряжена регистрация, риэлтеры на самом деле просто несут сразу несколько десятков пакетов документов своему человеку в головной офис Москомрегистрации либо передают в тот же МЖР.

Наконец, можно воспользоваться услугами частного маклера. Его услуги стоят от \$150 и включают сбор пакета документов, необходимых для регистрации, плюс сама регистрация. Срок — две недели. Хотя все можно обговорить в каждом конкретном случае, ведь маклеры (как правило, бывшие сотрудники агентств недвижимости), как и риэлтеры, редко стоят в очередях в окружных отделениях Москомрегистрации. На рынке есть еще юридические фирмы, подбирающие на оформление квартир, но их услуги стоят от \$300 до \$500.

Одним словом, каждый выбирает, учитывая свои доходы и собственное время. Оперативность выполнения регистрационных действий, за которую Москомрегистрация повысила плату, — начинание, безусловно, благое. Только вряд ли это повышение на 180 руб. решит кардинально имеющиеся проблемы. Так что счастье обладателя новой квартиры, скорее всего, по-прежнему будет омрачено стоянием в очередях и выяснением отношений с чиновниками.

АЛЕКСАНДР ВАСИЛЕВИЧ,
ВЯЧЕСЛАВ МУХИН

Маклер на доверии

услуги

Сделки с недвижимостью относятся к сложным юридическим действиям, при которых незначительная ошибка может привести к существенным убыткам. Большинство риэлтеров настоятельно рекомендуют заключать сделки купли-продажи недвижимости исключительно с их помощью. Однако если ознакомиться с содержанием договоров, то выясняется, что никаких юридических гарантий риэлтеры не дают.

Секретный договор

Всякий, кто сталкивался с рынком недвижимости, знает, насколько трудно отказаться от услуг агентства недвижимости или других посредников. Риэлтеры контролируют все источники информации, через которые можно узнать о предложении и спросе на недвижимость. Особенно это касается рынка жилой недвижимости. Редкий продавец сам дает объявление о продаже квартиры. Если позвонить по объявлению в газете, в 99 случа-

ях из 100 это окажется агентство, которое, скорее всего, сообщит вам, что заинтересовавшая вас квартира «уже ушла», но если оставить заявку, агентство подберет вам что-нибудь похожее.

Почему люди пользуются услугами агентств? Главным образом потому, что сложилось мнение: так безопаснее. Действительно, в жизни хватает аферистов, которые пользуются неопытностью продавцов или покупателей. Но дают ли рилтерские агентства адекватную защиту от таких аферистов? Для ответа на этот вопрос мы проанализировали стандартные договоры на оказание услуг, которые рилтеры предлагают потенциальным клиентам. Анализу подвергли договоры, предоставленные пятью крупнейшими агентствами Москвы.

Пониженное чувство ответственности

Первое, что бросается в глаза, — в рекламе и в договоре часто фигурируют разные названия агентств. От имени исполнителя (то есть риэлтерской компании) договор

подписывает либо сам агент, либо некий заместитель генерального директора, однако получить на руки документ, подтверждающий полномочия этого лица, так и не удалось. Теоретически в случае возникновения споров по данному договору исполнитель всегда может заявить, что договор подписан ненадлежащим лицом и поэтому является юридически ничтожным. Агенты заверяют, что при заключении сделок купли-продажи недвижимости проводится юридическая экспертиза документов как продавца, так и покупателя. Действительно, в некоторых договорах есть примерно такая фраза: «На условиях согласованных с заказчиком, исполнитель также проводит правовую экспертизу документов, удостоверяющих право собственности заказчика на объект» (согласно легенде, автор продавал квартиру). На слова агент пояснил, что если в отношении представленных мною документов у покупателя квартиры будут вопросы, то меня «пробьют по базам» и проверят цепочку сделок по продаваемой квартире на предмет их соответствия закону. Зачем это

нужно, если, согласно прошлогоднему постановлению Конституционного суда, у добросовестного приобретателя квартиры все равно не отнимут, агент ответить затруднился. Вызвало настороженность слово «также». И правильно вызвало, поскольку оказалось, что за эту самую юридическую экспертизу придется заплатить дополнительно, поверх оговоренных с агентством комиссионных. Однако самым интересным оказался раздел договора под названием «Ответственность сторон». Чувствуется, что юристы агентства недвижимости с душой поработали над этим разделом: ответственность заказчика, клиента агентства, прописана очень четко. Если вы разрываете так называемый эксклюзивный договор с агентством, вам придется заплатить неустойку. Интересно, что даже если ваша квартира сгорит, будет разрушена в результате стихийного действия или теракта, вам все равно придется возместить агентству расходы, связанные с исполнением договора, например, на рекламу. Вы также заплатите риэлтерам пени, если нарушите сроки оплаты их услуг.

Агентство при этом не несет никакой ответственности, если в установленные договором сроки ему не удалось продать или купить квартиру для вас. Пункт, касающийся ответственности агентства, предельно лаконичен: «Исполнитель гарантирует соответствие сделки действующему законодательству Российской Федерации». Но поскольку за соответствием сделки действующему законодательству отвечают и нотариус, и регистрирующий сделку орган юстиции, трудно представить себе ситуацию, когда при совершении такой сделки агентство действительно не несло бы гражданскую ответственность за несоблюдение закона.

Однако все это цветочки, мелкие юридические нюансы по сравнению с шедевром правовой мысли в договоре на «альтернативу», по которому агентству собиралось продать мою собственную квартиру и купить для меня другую. В договоре сказано, что исполнитель имеет право самостоятельно устанавливать рыночную цену объектов недвижимости. Иными словами, нет юридических препятствий к тому, что

бы продать мою квартиру за бесценок, а потом всучить мне другую втридорога.

Риэлтерская альтернатива

Разумеется, никто вас не принуждает заключать договоры на кабальных условиях. Если проявить настойчивость, спорные пункты из договора будут убраны. Однако для того, чтобы проанализировать договор, вам придется воспользоваться услугами юриста. Если же вы поверите лишь в доброе имя агентства, в случае конфликта оно всегда откредитится от такого договора — ведь он заключен с другим юридическим лицом.

Мы сознательно не называем агентства, чьи договоры попали в наши руки. Понятно, что такие же или подобные условия выдвигают большинство риэлтерских компаний. Просто следует отдавать себе отчет в том, что агентства недвижимости выполняют исключительно посреднические функции и юридической ответственности за качество своих услуг практически не несут.

МАКСИМ ЧЕРНИГОВСКИЙ

Комфорт новых ощущений

Тел.: **783-36-06**

(многокан.)

www.acn-invest.ru

Адрес офиса:

Ул. Лизы Чайкиной, д. 1

Теперь успех имеет форму

Индивидуальный проект

м. "Аэропорт" (5 пешк.)

Ул. Викторенко, вл. 4, 6, 8

от **1750** у. е.

Оснащение: двухкамерные стеклопакеты, оптоволоконные коммуникации. Подземный отапливаемый паркинг. Гостевая автостоянка. Ограждение, охрана. В комплексе 1-6-комн. квартиры общей площадью от 65 до 236,4 кв. м. **Сдача во 2 квартале 2005 г.**

Индивидуальные проекты
Панельный дом

м. "Речной вокзал" (10 трансп.)

Ул. Петрозаводская, вл. 18, 10 А, Б;
д. 22, к. 1 (сдан)

от **1100** у. е.

Ул. Фестивальная, д. 22, к. 1

от **1300** у. е.

Дом серии П-44ТМ

м. "Бауманская" (10 пешк.)

Рубцовская наб., д. 4, к. 2, 3

от **1780** у. е.

3-комн. квартиры общей площадью от 75 до 84 кв. м.
Дом заселяется.

Индивидуальный проект

г. Одинцово

Ул. Маршала Говорова, мкр. 5, к. 19

от **730** у. е.

2, 3-комн. квартиры общей площадью от 70,7 до 103,3 кв. м.
Сдача Госкомиссии в 4 кв. 2004 г.

**Дри
Капитана**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

**НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ, КВАРТАЛ 32А,
СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ** пр-т, вл. 26-28, корп. 1, 2, 3
индивидуальный проект
1, 2, 3, 4-х комн. квартиры
срок сдачи - IV квартал 2004 г.



 Коммандитное товарищество “СУ-155” и Компания” **967-1492**
г. Москва, ул. Наметкина, д. 9, м. Новые Черемушки **WWW.SU155.RU**