

недвижимость



При отсутствии брачного договора действует презумпция равных долей на все нажитое в браке имущество, кроме полученного одним из супругов в дар или по завещанию

Пока жилплощадь не разлучит нас

— брачный контракт —

С 2009 по 2013 год количество удостоверенных брачных договоров в Петербурге увеличилось в два раза — с 2131 до 4808 штук. При этом на Петербург приходится примерно 15% от общего количества брачных договоров в России. Каким образом брачный договор может урегулировать имущественные вопросы при разводе и про что нельзя забывать при составлении этого документа, выяснял корреспондент „Ъ-Недвижимость“ Юлия Чаюн.

За 2013 год в России было удостоверено 48 тыс. брачных договоров, увеличение по сравнению с прошлым годом составило около четырех процентов. По количеству удостоверенных брачных договоров Петербург находится на втором месте после Москвы.

Грустная статистика

По словам Алексея Комарова, нотариуса Санкт-Петербургской нотариальной палаты, согласно статистике, в России распадаются до 80% браков. «Если вы собираетесь пожениться, имеет смысл оформить брачный договор. Поверьте — в случае развода этот документ поможет избежать ненужных конфликтов, а в ряде случаев — и сохранить ваше имущество. В соответствии с 40-й статьей Семейного кодекса РФ, заключение брачного контракта является основным способом регулирования имущественных отношений супругов. В соглашениях определяют их имущественные права и обязанности — как в период брака, так и после его расторжения. Заключение брачного договора достаточно просто: необходимо составить текст документа и заверить его у нотариуса. Соглашение, заключенное в простой письменной форме и не заверенное юристом-нотариусом, ничтожно. Заключение такого контракта — сугубо личное дело супругов. Потому закон запрещает подписывать брачное соглашение по доверенности, с помощью представителя», — поясняет господин Комаров.

В первую очередь нужно знать, что брачное соглашение регулирует исключительно имущественные отношения будущих супругов. По умолчанию, в соответствии с 256-й статьей Гражданского кодекса РФ, все имущество, приобретенное в период брака, является совместной собственностью супругов. Соответственно, в случае развода оно делится между ними поровну. Брачный контракт позволяет регулировать имущественные отношения исходя из пожеланий сторон: к примеру, можно прописать пункт о том, что квартира, дом или автомобиль, оформленные на имя одного из супругов, остаются его личной собственностью — как во время, так и после расторжения брака. Соответственно, если в период брака он захочет продать это имущество, согласие второго супруга не потребуются.

В целом брачный договор позволяет установить любой правовой статус собственности супругов. К примеру, можно прописать пункт о том, что купленное или полученное в дар до заключения брака жилье после оформления документа становится общей собственностью (по общему правилу в таких случаях объект остается в собственности того, кому оно изначально принадлежало).

В контракте важно определить правовой статус использования имущества как во время брака, так и после его расторжения. В противном случае — даже при заключенном брачном договоре — все равно после развода все имущество будет делиться поровну, как указано в 256-й статье Гражданского кодекса РФ.

Андрей Гусев, управляющий партнер в России юридической фирмы «Борениус», отмечает, что в соответствии с российским законодательством в брачном договоре можно урегулировать любые имущественные отношения на случай расторжения брака. «Это означает, что в договоре можно предусмотреть, что в случае расторжения брака квартира переходит полностью или в части одному из бывших супругов. При отсутствии брачного договора будет действовать презумпция равных долей на все нажитое в браке имущество, кроме полученного одним из супругов в дар или по завещанию», — поясняет юрист.

Павел Ивченков, юрист компании «Деловой фарватер», указывает на то, что в контракте надо определить, кому из супругов какое имущество принадлежит. «В случае развода спор об имуществе не возникает, так как в договоре уже все описано. В принципе, можно даже обойтись частью такого договора, которая также устанавливает режим собственности на имущество супругов — соглашение о разделе имущества. В этих соглашениях делятся не только активы (деньги, акции, имущество), но и денежные обязательства (кредиты, займы, периодические выплаты). Нередко брачные договоры признают в суде действительными, а это означает, что они не выполняют свою задачу — избежать конфликтов в случае развода. Рекомендуем все-таки не экономить на составлении документа специалистом и на заверении документа нотариусом», — говорит господин Ивченков.

Он также добавляет, что необходимо быть справедливым — кто-то дни напролет проводит на работе, а кто-то берет на себя весь груз семейных и бытовых забот. «И каждому нелегко нести свою ношу, но это их вклад в общее семейное благополучие. При дележе это стоит учитывать. Также стоит быть максимально конкретным и предусмотрительным — постараться охватить все возможные в будущем события, например, потеря работы, здоровья, рождение детей, необходимость ухода за родителями и прочее», — подчеркивает Павел Ивченков.

Кофе в постель

Эксперты хором отмечают то, что в России институт брачных договоров развит очень слабо.

По словам господина Гусева, в абсолютно подавляющем числе случаев россияне не имеют брачных договоров. «Это связано в том числе и с тем, что в России брачные отношения воспринимаются как союз, основанный на безграничном доверии между мужчиной и женщиной. Однако со временем институт брачного договора приходит и в наши реалии. В основном в России брачные договоры подписывают богатые и очень богатые люди. А на Западе это довольно сильно развито, но, по моей информации, почти исключительно в среде богатых людей», — поясняет он.

Алексей Комаров утверждает, что брачный договор достаточно распространен и в Европе, и в США. «При этом если в Германии усло-

вия заключения контракта очень похожи с Россией, где, в частности, брачный контракт регулирует имущественные отношения, то в США этот документ определяет и личные неимущественные отношения супругов, как, например, приносить кофе супруге каждое утро или дарить цветы на день рождения», — рассказывает он.

Павел Ивченков констатирует, что брачные договоры пока так и не получили широкого распространения — в 2013 году в Петербурге было заверено нотариусами только 4,8 тыс. таких договоров. «Гораздо чаще все-таки заключают соглашения о праве собственности на долю в общем имуществе. Возможно, в этом влияние времени, ведь многие браки сегодня существуют только фактически, без надлежащей для гражданского брака регистрации в органах ЗАГС. А поскольку брачный договор действует только для официальных брачных отношений, то это явно подходит не всем», — говорит он.

Господин Ивченков также добавляет, что на Западе сложилась традиция заключать брачный договор и никого не смущает необходимость обсуждать развод и его последствия для будущих супругов. «В этом можно увидеть не только злонамеренность, но и ответственность перед собой и друг перед другом. Статистика примерно такова: у нас брачный договор заключают не более 5% пар, а в США — около 70%», — подчеркивает господин Ивченков.

Встретимся в суде

При этом бывают случаи, когда брачный договор или какая-то его часть могут быть аннулированы.

Господин Гусев отмечает, что брачный договор может быть признан судом недействительным полностью или частично по требованию одного из супругов, если условия договора ставят этого супруга в крайне неблагоприятное положение. «Также, по общим правилам о договорах, он может быть признан судом недействительным, если он был заключен в состоянии, когда лицо при подписании договора не понимало значения своих действий или действовало под принуждением. Особенно это касается договоров, по которым женщины, не имеющие заработка и иных доходов, получают при разделе имущества его ничтожную долю», — подчеркивает господин Гусев.

Господин Комаров добавляет, что по общему правилу брачный договор является сделкой, поэтому к нему в полной мере нужно применять условия недействительности сделок, указанные в параграфах 1 и 2 главы 9 ГК РФ.

«Например, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность; недействительной будет сделка, совершенная для вида, без намерений создать реальные последствия ее заключения; также недействительна сделка, совершенная гражданином, ограниченным судом в дееспособности», — поясняет он.

Павел Ивченков утверждает, что брачный договор может быть признан недействительным в том случае, если контракт не заверен у нотариуса, заключен под воздействием обмана, угрозы или вынужденно подписан в неблагоприятных обстоятельствах, если условия договора ставят кого-либо из супругов в крайне неблагоприятные условия.

Юлия Чаюн

Бумажный щит

— сопровождение сделки —

«Если документы на квартиру в порядке, а ее состояние не вызывает никаких подозрений, переходим к анализу цены. Сравните стоимость жилья, схожего по местоположению, площади и характеристикам. Если квартиру продают дешевле рыночной стоимости, нелишним будет выяснить, по какой именно причине вам предлагают дисконт. Возможно, продавцу просто надо как можно быстрее реализовать жилье или он попросту не разбирается в ценах на недвижимость. Однако может быть, что вам попались мошенники, которые пытаются продать квартиру по поддельным документам. Особую бдительность имеет смысл проявить при приобретении квартиры, которую продавец получил по завещанию. Необходимо внимательнейшим образом изучить этот документ — возможно, в нем содержатся какие-либо обременения, препятствующие продаже квартиры. К примеру, прежний владелец может написать так называемый „завещательный отказ или возложение“, по которому наследник должен обеспечивать свою мать жильем до конца ее жизни. Если сын вздумает продать такую квартиру, его мать будет иметь право жить в ней даже после смены собственника», — подчеркивает господин Комаров.

Свои особенности существуют при покупке квартиры, которая находится в общей собственности нескольких человек. Главная особенность сделок с такой недвижимостью состоит в том, что при ее продаже необходимо получить нотариально удостоверенное согласие всех собственников.

Особую осторожность, говорят эксперты, нужно проявить при покупке квартиры, одним из собственников которой является несовершеннолетний ребенок. Во-первых, для продажи такого жилья необходимо получить согласие органов опеки и попечительства. Во-вторых, родители или законные представители ребенка должны предоставить подтверждение того, что после продажи жилья условия проживания несовершенно-

летнего не станут хуже. В противном случае права ребенка в судебном порядке могут быть восстановлены — даже если она будет продана.

«Пожалуй, главный риск при покупке жилья заключается в том, что уже после проведения сделки и регистрации права собственности нового владельца могут „внезапно“ объявиться родственники прежнего, которые имеют право проживать в квартире. Застраховаться от таких случаев довольно проблематично. Зато можно значительно снизить свои риски — достаточно потрудиться проверить документы и историю объекта или обратиться к юристу», — заключает господин Комаров.

Взять на заметку

По просьбе „Ъ“ участники строительного рынка и специалисты правового рынка дали несколько советов о приобретении жилья.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», говорит, что единой централизованной базы, которая содержит перечень недобросовестных застройщиков или ненадежные объекты, нет. «Историю сделок объектов на вторичном рынке жилья может проверить только соответствующий специалист, лучше довериться в этом вопросе профессионалу», — говорит господин Оноков.

Антон Соничев, адвокат компании «Деловой фарватер», говорит, что насторожить потенциального покупателя недвижимости должны нереальная цена, отсутствие подлинников документов, а также то, что не получается лично встретиться с продавцом. «По новостройкам — „серые“ схемы вместо 214-ФЗ. Проверить финансовую состоятельность застройщика простому покупателю очень непросто, зато это можно сделать банк. Поэтому надежнее, но и дороже, оформлять сделку в ипотеку, страховать от рисков утраты имущества или утраты права на него, это так называемое титульное страхование», — говорит господин Соничев.

Впрочем, по его словам, даже устойчивый застройщик может не устоять в критический момент, уга-

дать действительно почти невозможно. «Поэтому имеет смысл ориентироваться не только на доступные цены, но и на готовность банков и страховщиков участвовать в сделках с этим застройщиком», — констатирует он.

Добрыня Гурьянов, руководитель направления недвижимости компании «Норд Логистик Девелопмент», утверждает, что в настоящее время лучшей страховкой в отношении первичной покупки квартиры может служить выбор легитимной схемы, каковой и является ДДУ. «По сути, это страховка от форс-мажорных обстоятельств. По договорам ДДУ застройщик в случае просрочки будет обязан выплачивать пени, а надежность строительства обеспечивается банковскими гарантиями или страховыми компаниями», — говорит он.

По его словам, если же говорить о покупке жилья на вторичном рынке, то самый верный путь попасть в непростую ситуацию — это пытаться сделать все самому. «Даже очень подкованный обыватель, рискуя самостоятельно „проверить квартиру“, может пропустить ряд настоящих моментов, которые не пропустит специалист, потому что действует по технологии. Сколько раз в жизни человек покупает квартиру? Зачастую — единожды или дважды. Для многих это становится сделкой всей жизни. И нужно трезво понимать, что это сложные юридические вопросы, связанные с большими деньгами. А там, где большие деньги, всегда будут мошенники, желающие их получить, и их мастерство растет с каждым годом. Единственный путь обезопасить себя — обратиться к хорошему специалисту. Рынок агентств недвижимости сегодня очень обширен, отдавать предпочтение следует большим игрокам. Они бережно относятся к своей репутации и профессионализму сотрудников. Регулярное обучение и повышение квалификации позволяют последним владеть самой оперативной информацией по всем изменениям, связанным со сферой деятельности», — уверяет господин Гурьянов.

Юлия Чаюн

Непривлекательные нюансы

— апартаменты —

Любава Пряникова говорит: «К сожалению, апартаментов пока слишком мало, чтобы полноценно сравнивать. Насколько стоимость их эксплуатации будет отличаться от коммунальных платежей в обычном жилом доме, говорить сложно, так как дома могут очень отличаться — разные ТСЖ, разные управляющие компании. Но в целом можно допустить, что коммунальные платежи вполне сопоставимы в том или ином сегменте».

На рынке присутствует два вида апартаментных комплексов: апарт-отели, предназначенные для проживания арендаторов на постоянной основе и являющиеся альтернативой квартире (всего семь проектов), и отели среднесрочного проживания. В апарт-отелях, предназначенных для постоянного проживания, размер коммунальных платежей по стоимости не отличается от платежей в обычном жилом доме. Коммунальные платежи оплачиваются собственником.

«Отели среднесрочного проживания Vertical предоставляет большое количество дополнительных услуг и сервисов, соответствующих уровню трех-четырёхзвездочной гостиницы. Поэтому арендаторы оплачивают сервисные услуги (квитанция за техническое обслуживание и эксплуатацию) наряду с коммунальным платежом. Таким образом, Vertical не подходит для постоянного проживания, поскольку подразумевает дополнительные расходы. К примеру, стоимость технического обслуживания и эксплуатации в Vertical составляет 295 рублей за кв. м, что намного превышает размер платежа за квартиру. Однако в эту стоимость входит множество необходимых арендаторам сервисов: прачечная, фитнес, Wi-Fi, большое количество служебных зон (мест общего пользования), круглосуточная диспетчеризация, круглосуточный ресепшен, уборка раз в неделю, обслуживание всех инженерных систем. При этом стоимость проживания в отеле среднесрочного проживания ниже, чем в гостинице, но немного выше, чем аренда квартиры», — говорит Наталья Скаландис.

«В целом стоимость коммунального обслуживания будет не сильно дороже, чем в жилых проектах аналогичного класса. Кроме того, за счет наличия нескольких функций — торговой, офисной и наличия качественной управляющей компа-

нии надеемся, что оно будет даже несколько ниже, а по качеству гораздо выше. Надо понимать, что изначально жителям апартаментов будут доступны те функции, которых или нет в обычных жилых домах или за которые они сильно переплачивают, например гоуп-сервис», — говорит Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.»

Елена Лебова, руководитель отдела продаж группы компаний «Бестъ», сообщила, что для Avenue Apart обслуживание составляет 80 рублей за кв. м. «У нас стоимость не отличается от среднего жилого дома, так как у объекта своя котельная. Строим мы в непосредственной близости от нашего же бизнес-центра класса А „Авеню“, так что нет необходимости создавать базу для эксплуатационных служб с нуля, а можно использовать имеющуюся инфраструктуру», — говорит она.

Генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин говорит: «В апартаментах, как правило, ежемесячные коммунальные платежи начисляются по среднесрочным тарифам на нежилые помещения. По тарифам на сегодняшний день, коммунальные платежи в апарт-отеле YE'S составляют 2,5–3 тыс. руб. в месяц, без учета стоимости дополнительных сервисов, которые арендаторы могут выбирать на свое усмотрение (например, химчистка, уборка, доставка еды)».

Юрисконсульт ГК «Эталон» Иван Градковский говорит: «Плата за коммунальные услуги также взимается в повышенном размере, но незначительно. Вполне вероятно, что за большие деньги, вы получите дополнительные услуги, например: уборку, стирку, лобби в здании. Покупателю также надо иметь в виду, что в апартаментах не получится прописаться на постоянной основе. Надо помнить, что апартамент апартаменту рознь и во многом ситуация зависит от концепции комплекса, которую выбрал девелопер. Некоторые компании целенаправленно продвигают комплекс с апартаментами в качестве места постоянного проживания, а другие — позиционируют апартаменты именно как вложение денег в арендное жилье, предлагая свои услуги по сдаче апартаментов в аренду».

Трудная ипотека

При этом оформить ипотеку на апартаменты пока не так просто. Госпожа Пряникова говорит: «В существующих проектах апартаментов, насколько нам известно, ипотека

предоставляется, правда, в заметно меньшем объеме, чем в проектах жилого строительства. Как правило, ее предоставляют два-три банка, не больше».

Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек Весаг, отмечает: «У некоторых банков программы ипотечного кредитования по апартаментам не отличаются от условий на жилую недвижимость. Однако крупные банки предъявляют более жесткие требования по ипотеке на покупку апартаментов: первый взнос может составлять 30–40% или процентная ставка по ипотеке может быть выше на 0,5–1,5%. Программы по ипотеке на покупку апартаментов действуют в Сбербанке, Абсолют-банке, ВТБ, Газпромбанке, банке „Ак Барс“, Татфондбанке, СМП и в банке „Санкт-Петербург“».

Господин Погодин говорит: «До недавнего времени банки с осторожностью подходили к выдаче кредитов на покупку апартаментов. ГК „Пионер“ совместно с финансовыми учреждениями разработала документы, регламентирующие ипотечные программы для этого сегмента недвижимости, и теперь покупателям апартаментов в YE'S доступны кредиты, которые по условиям равнозначны ипотечным программам на приобретение квартир. Ставки — от 12,15% годовых (ставка по ипотеке постоянно меняется в зависимости от ситуации на рынке). Минимальный первоначальный взнос — от 15%. Срок кредита — до двадцати лет».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова отмечает: «В отношении таких объектов на рынке ипотека представлена очень слабо. После глобального финансового кризиса 2008 года банки с большой осторожностью кредитуют приобретение нежилых помещений. Существуют отработанные схемы кредитования помещений коммерческого назначения, которые действительно соответствует названию: помещения для торговли, сферы обслуживания или офиса. Этот рынок понятен банкам, и существуют программы кредитования на приобретение помещений коммерческого назначения на вторичном рынке и даже на стадии строительства. Относиться к апартаментам как к помещению коммерческого назначения в полном смысле этого слова неправильно, поэтому осторожность банков вполне понятна и оправдана».

Олег Привалов