

Дарение — все по согласию

Совершение сделок с недвижимостью требует от человека внимательности, ответственности и некоторого запаса юридических знаний, ведь порой в этих самых квадратных метрах заключено все его материальное богатство. Поэтому вопрос, как распорядиться квартирой, домом, земельным участком или другим недвижимым имуществом — совсем не праздный.

Как грамотно подарить квартиру, чтобы впоследствии не пожалеть? Об этом поговорим с Натальей Костроминой, начальником отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Хабаровскому краю.

— **Наталья Валентиновна, можно ли оформить документы так, чтобы это стало приятным сюрпризом, и эффектно, как в кино, подарить документ о праве на недвижимость новому собственнику?**

— Сразу скажу: сюрприза не получится. Одаряемого придется поставить в известность о готовящемся подарке, ведь договор дарения основан на взаимном соглашении. То есть, одна сторона — даритель — обязуется БЕЗВОЗМЕЗДНО передать другой — одаряемому — недвижимость в собственность, а одаряемый согласен принять этот дар.

— **Как правильно оформить обязательства двух сторон?**

— Обязательства двух людей должны быть оформлены договором дарения, который не обязательно заверять у нотариуса. Достаточно составить его в трех экземплярах и сдать на регистрацию в регистрирующий орган вместе с остальными необходимыми документами. Пакет документов примут в любом офисе МФЦ, расположенном в удобном для вас месте.

Процедура эта недолгая и несложная, но прежде чем решиться на такой шаг, надо хорошо взвесить все «за» и «против».

— **Итак, с чего начать?**

— Чтобы подарить квартиру, ее необходимо сначала иметь. При чем — в собственности. Муниципальное жилье дарить нельзя. Если квартира приобреталась в браке, подарить ее можно только с согласия второго супруга.

Кстати, на подаренную квартиру не распространяется правило общей собственности супругов, т. е. в случае развода делить подарок не придется.

— **В чем разница между дарением и завещанием?**

— Между составлением завещания и договора дарения существуют значительные правовые отличия. Прежде всего, разница в том, что права и обязанности на имущество наследника по завещанию вступают в силу только после смерти завещателя. То есть завещатель, несмотря на составленное завещание, не утрачивает право собственности на это имущество и продолжает владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению. Он может в любой момент изменить, либо отменить существующее завещание, составить новое в пользу другого лица или продать завещанное имущество.

При заключении же договора дарения с момента государствен-



ной регистрации перехода права даритель безвозвратно утрачивает все права в отношении подаренного имущества.

— **Если квартира уже завещана, может ли собственник передумать?**

— Собственник может подарить квартиру даже после того, как написал на нее завещание. При этом он вправе в любое время отменить или изменить его: надо прийти к нотариусу и сделать соответствующее заявление. Но даже если завещание не изменено или не отменено, а договор дарения заключен и зарегистрирован, то квартира перейдет к одаряемому. Условие о завещании квартиры будет признано недействительным, так как жилое помещение еще при жизни наследодателя выйдет из его права собственности.

Если он не передумает дарить квартиру.

— **А если все же передумает?**

— Законом предусмотрены и случаи, когда договор дарения может быть отменен. Но не просто на основании «Я передумал, верните все назад». Даритель вправе требовать отмены договора дарения в суде на основании веских причин. Например, если одаряемый совер-

шил покушение на жизнь дарителя или жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В любом случае, рассматривать отмену дарения будет суд, отменить его на основании простого заявления нельзя.

— **Можно ли подарить квартиру, но с условием. Например, что даритель останется прежнею там жить, одаряемый будет за ним ухаживать, оплачивать продукты, лекарства, а в собственность эти квадратные метры получит уже после смерти дарителя?**

— Повторюсь: характерным для договора дарения является его безвозмездность. Это значит, что за переданную в дар квартиру даритель не получает никакого возмещения. Любое встречное предоставление со стороны одаряемого, будь то встречная передача вещи, права либо принятие одаряемым встречного обязательства, делает договор дарения недействительным.

В этом случае будет правильнее оформить завещание или заключить договор пожизненного содержания с иждивением, ренты.

Получатель ренты передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, — и уход за ним. Стоимость всего объема содержания с иждивением определяется договором. Этот договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению и обязательной государственной регистрации перехода права с обременением.

График приема заявителей в офисах МФЦ:

Понедельник — выходной
Вторник — с 09.00 до 18.00
Среда — с 09.00 до 18.00
Четверг — с 09.00 до 18.00
Пятница — с 11.00 до 20.00
Суббота — с 09.00 до 18.00
Воскресенье — выходной

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Хабаровскому краю:
(г. Хабаровск, ул. К. Маркса, 74)

Понедельник — с 08.30 до 17.00
Вторник — с 08.30 до 17.00
Среда — прием заявителей не ведется
Четверг — с 08.30 до 17.00
Пятница — с 08.00 до 16.00
Суббота, воскресенье — выходной

Подготовила Елена Баковкина

При зарплате «в конверте» — пенсия минимальная

Зарплатой «в конверте» сегодня, пожалуй, никого не удивишь. К сожалению, многие люди нередко живут одним днем, не задумываясь о своем будущем. Ведь пенсия так далеко, думают они. Но приходит она всегда быстрее, чем мы ожидали.

— У нас немало пенсионеров, которые получают трудовую пенсию в минимальном размере, — отметила начальник управления Пенсионного фонда в г. Хабаровске и Хабаровском районе Татьяна Черендина. — Можно предположить, что некоторые из них имеют такую низкую пенсию, в том числе и потому, что получали доходы, которые не отражались ни в каких документах. То есть, работали неофициально: зарплату получали, но страховых взносов с нее никто не выплачивал. Вот и результат: люди работали, но справок никаких при этом предоставить не могут.

Вот и получается, что наниматель, выдавая зарплату или часть ее в конверте, без отражения в бухгалтерском учете и, соответственно, без уплаты налогов и отчислений в фонд социальной защиты, «крадет» при этом значительную часть вашей пенсии. Ведь исчис-

ляться она будет исходя именно из вашей официальной зарплаты. Чем выше зарплата, тем больше будет пенсия.

Да порой и доказать свою трудовую деятельность бывает не так просто — работодатель либо не заключает никакого договора, либо предлагает работать на временных условиях. А ведь чем продолжительнее периоды работы гражданина, при условии, что за эти периоды начислялись и уплачивались страховые взносы в ПФР, тем больше у него будет сформировано пенсионных прав, так как за каждый год официальной трудовой деятельности будет начисляться определенное количество пенсионных коэффициентов.

— Неофициальная выплата заработной платы «в конвертах» и трудоустройство «без оформления» влекут за собой не только нарушение действующего законодательства, но и ущемление социальных прав работников, в частности, права на достойное пенсионное обеспечение с наступлением пенсионного возраста, — отметила Татьяна Владимировна.

Таким образом, соблюдение законодательства и своих прав нужно требовать от работодателя уже сегодня. ■

Как обжаловать акты налоговых органов ненормативного характера?

В соответствии со ст. 137 Налогового кодекса Российской Федерации каждое лицо имеет право обжаловать акты налоговых органов ненормативного характера, действия или бездействие их должностных лиц, если, по мнению этого лица, такие акты нарушают его права.

Исходя из общей теории государства и права под актом ненормативного характера подразумевается документ, составленный по установленным федеральным законодательством или ведомственными нормативными актами правилам и содержащий властное предписание государственных органов, органов местного самоуправления на совершение определенных юридически значимых действий, адресованное одному или нескольким субъектам (например, решение налогового органа о привлечении к ответственности).

В отличие от нормативного правового акта (документ, который содержит обязательные правила поведения для неограниченного круга лиц, рассчитанный на неоднократное применение), ненормативный правовой акт обязателен для исполнения только конкретными лицами, которые в нем ука-

заны. Зачастую такой акт также называют правовым актом индивидуального характера.

Индивидуальный характер ненормативного акта обусловлен его правоприменительным свойством, то есть его действие направлено на конкретное лицо или группу лиц для урегулирования конкретного отношения.

Действие ненормативного акта исчерпывается его исполнением. В отличие от нормативных актов, ненормативные акты не содержат правовых норм и не направлены на неоднократное применение.

Можно сформулировать следующие отличительные признаки ненормативного правового акта:

— ненормативные акты не устанавливают общих норм поведения, носят индивидуальный, определенный характер. Они принимаются во исполнение закона или иных норм права по организационно-распорядительным вопросам;

— властное предписание, содержащееся в ненормативном акте, направлено на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей определенных лиц;

— обязательность исполнения властного предписания — один из главных квалифицирующих признаков ненормативного правового акта;

— ненормативные акты принимаются государственными органами в инициативном порядке, поэтому носят односторонний характер;

— форма ненормативного акта, как правило, определяется соответствующим нормативным актом, но может быть и не определена. В силу этого форма ненормативного правового акта не является необходимым признаком при его квалификации.

Предметом разбирательства при оспаривании ненормативных актов являются конфликты, возникающие в связи с отношениями субординации, то есть власти и подчинения.

При этом ненормативный правовой акт может быть оспорен не только лицом, которому он адресован, но и лицом, чьи права нарушены принятием этого акта в случае, если, по мнению заявителя, такой ненормативный правовой акт незаконно возлагает какие-либо обязанности или создает препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. ■

Пресс-служба управления
ФНС по Хабаровскому краю