

ления привычнее подразделять по видам жилых помещений, из которых выселяются граждане.

Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности субъекта Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения и выселения (ст. 104 ЖК РФ).

Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии и выселения (ст. 105 ЖК РФ).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора и выселения (ст. 106 ЖК РФ).

Выселение из жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 107 ЖК РФ).

Выселение из жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами по основаниям, определяемым федеральным законодательством о вынужденных переселенцах и беженцах (ст. 108 ЖК РФ).

Выселение из жилых помещений, предоставленных по договорам безвозмездного пользования для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК РФ).

#### Последствия выселения и вселения

Юридическими последствиями выселения являются освобождение жилого помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением. В соответствии со ст. 107 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в целях принудительного выселения судебный пристав-исполнитель вправе привлечь соответствующую специализированную организацию.

Оставшиеся в жилом помещении лица вправе после выселения сменить в помещении входные двери, замки с целью дальнейшего воспрепятствования выселенному входить в жилое помещение, откуда он был выселен. Подобное противоправное вторжение выселенного в ставшее ему чужим жилое помещение чревато для него и уголовной ответственностью за вторжение в жилище или самоуправство.

Юридическими последствиями вселения является беспрепятственный вход взыскателя в указанное в исполнительном документе помещение и его проживание (пребывание) в нем (ст. 108 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Вселение производится с участием понятых (в необходимых случаях — при содействии сотрудников органов внутренних дел) с составлением акта.

Если в течение трех лет после вселения должник вновь воспрепятствует проживанию (пребыванию) взыскателя в указанном в исполнительном документе жилом помещении, то постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства может быть отменено старшим судебным приставом или его заместителем по заявлению взыскателя. В этом случае судебный пристав-исполнитель вновь производит вселение взыскателя и составляет в отношении должника протокол об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае воспрепятствования проживанию (пребыванию) взыскателя в жилом помещении лицом, проживающим (зарегистрированным) в указанном помещении и не являющимся должником, вопрос о вселении взыскателя решается в судебном порядке.

Рассмотренные нами некоторые юридические аспекты выселения и вселения показывают, что эти правовые категории не выступают в качестве зеркального отображения друг друга. В судебных актах их пересечение «на встречах курсах» чаще всего обусловлено стремлением разных сторон гражданского судебного дела защитить собственные, отнюдь не совпадающие интересы. Гораздо важнее для всех участников судебных дел, от истца до прокурора и самого суда, другое — хорошо знать юридические основания выселения и вселения в целях соблюдения конституционного принципа недопустимости произвольного лишения жилища.

**МИХАИЛ СЛЕПЦОВ,**  
АДВОКАТ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР  
АДВОКАТСКОГО БЮРО «СЛЕПЦОВ И ПАРТНЕРЫ»,  
КАНДИДАТ ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ,  
ЗАСЛУЖЕННЫЙ ЮРИСТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Сделки с недвижимостью. Проводим грамотно

**Сделки с недвижимостью — процесс многогранный, вызывающий множество вопросов как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. Тут переплетаются вопросы из многих отраслей права: гражданского, семейного, земельного, налогового, законодательства о государственной регистрации недвижимости и законодательства об опеке и попечительстве. Попробуем ответить на некоторые из них.**

#### Какие сделки с недвижимостью подлежат обязательному нотариальному удостоверению?

По желанию сторон нотариально можно удостоверить любую сделку по отчуждению недвижимости, однако законодатель четко определил виды сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению:

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
  - сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении объекта недвижимости одновременно всеми участниками долевой собственности по одной сделке.
- То есть, при отчуждении (продажа, дарение, мена) собственником доли недвижимости (квартира, жилой дом, земельный участок и т.д.) другому собственнику или третьему лицу, а также при отчуждении третьему лицу долевого имущества, оформленного в общую долевую собственность нескольких лиц, требуется нотариальное удостоверение договора.

#### Подлежат ли нотариальному удостоверению сделки с недвижимостью, находящейся в совместной собственности?

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Законодательством предусмотрено два вида общей собственности — долевая и совместная собственность. Если имущество находится в собственности двух и более лиц без определения долей, то это совместная собственность, а если доли установлены, то долевая.

Таким образом, если имущество принадлежит на праве совместной собственности, и отчуждается полностью, то такая сделка не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

#### Какие требования законодательства необходимо соблюсти при отчуждении доли недвижимости постороннему лицу?

Договор купли-продажи доли в праве собственности на объект недвижимости постороннему подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Такая сделка совершается при условии соблюдения требований статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество,

то в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В случае если нотариусом будет установлено, что продавец доли представил документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, сделка может быть совершена до истечения установленного законом срока.

#### Подлежит ли нотариальному удостоверению договор по отчуждению недвижимости, принадлежащей ребенку?

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему гражданину, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Такие сделки совершаются исключительно при наличии предварительного разрешения органов опеки и попечительства на совершение сделки, а также при обязательном исполнении законными представителями ребенка (родителями, опекунами) условий, на которых органы опеки и попечительства выдали такое согласие.

Например, органами опеки и попечительства вынесено постановление о предварительном разрешении на совершение сделки — продаже квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему ребенку, с условием оформления в собственность ребенка другой квартиры или с условием зачисления причитающихся ребенку от сделки денежных средств на открытый на имя ребенка банковский счет.

Данные меры направлены на защиту имущественных прав и законных интересов несовершеннолетних граждан.

#### К какому нотариусу необходимо обращаться для удостоверения договора купли-продажи недвижимости?

Согласно внесенным изменениям в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Это означает, что для удостоверения договора купли-продажи недвижимости, находящейся в любом населенном пункте на территории Хабаровского края, можно обратиться к любому нотариусу на территории Хабаровского края. Например, нотариус города Комсомольска-на-Амуре имеет право удостоверить договор купли-продажи квартиры, которая находится в селе Сосновка Хабаровского района Хабаровского края.

#### Какую ответственность несет нотариус при удостоверении договора купли-продажи недвижимости?

Нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина. В соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус, удостоверяющий договоры по распоряжению недвижимым имуществом, обязан заключить договор гражданской ответственности.

Вред, причиненный имуществу гражданина, возмещается, в первую очередь, за счет страхового возмещения по договору страхования гражданской ответственности нотариуса. В случае если этого страхового возмещения будет недостаточно, то вред возмещается за счет средств коллективного страхования региональной нотариальной палаты. Если первых двух страховых возмещений будет недостаточно, то вред возмещается за счет личного имущества нотариуса. Четвертый уровень «страховой» защиты — компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты.

#### В каких размерах будет возмещен ущерб нотариусом по договору купли-продажи недвижимости в случае признания его недействительным?

При определении размера вреда, причиненного действиями или бездействием нотариуса, связанного с применением последствий недействительности сделки, предмет которой подлежал оценке, общий размер ответственности нотариуса в связи с признанием сделки недействительной не может превышать итоговую величину стоимости предмета оценки, данную ему ее участниками (сторонами).

Это означает, что в случае указания сторонами в договоре явно заниженной цены объекта недвижимости и признания договора недействительным, размер страхового возмещения будет определяться исходя из стоимости, указанной сторонами в договоре купли-продажи.

#### Какие документы необходимо предоставить нотариусу для удостоверения договоров по отчуждению недвижимого имущества?

Исчерпывающего перечня для заключения договоров законодательством не предусмотрено, но, учитывая сложившуюся практику, для защиты прав и законных интересов граждан, для чистоты и прозрачности сделки нотариусу необходимо предоставить:

- документы, удостоверяющие личность сторон (паспорт, свидетельство о рождении);
- документы, подтверждающие полномочия представителей (доверенность, документы, подтверждающие права законных представителей (свидетельство о рождении), опекаемых (постановление отдела опеки и попечительства) и иные);
- правоустанавливающие документы (договор на передачу квартиры в собственность граждан, договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, договор участия в долевом строительстве и т.п.);
- свидетельство о государственной регистрации права или выписку, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию права;
- разрешение органов опеки и попечительства (в случае, если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних детей и лиц, признанных судом недееспособными или ограниченно дееспособными);
- заявления от собственников об отказе от права преимущественной покупки доли недвижимости;
- справка об отсутствии зарегистрированных лиц и задолженности по платежам.

Для каждой сделки индивидуально решается вопрос о необходимости тех или иных документов. Нотариус самостоятельно в электронной форме запрашивает сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, необходимые для удостоверения договора.

**ЮЛИЯ СИТНИКОВА,**  
НОТАРИУС ГОРОДА ХАБАРОВСКА

(Продолжение в следующем номере)

## Заяви о льготе по транспортному налогу

**Налоговым кодексом РФ (статья 361.1) с 2015 года предусмотрена налоговая льгота, освобождающая от уплаты транспортного налога физических лиц в отношении транспортного средства, имеющего разрешенную максимальную массу свыше 12 тонн, зарегистрированного в реестре транспортных средств системы взимания платы. Желающим получить льготу необходимо до 1 мая текущего года представить заявление в налоговый орган до начала массового расчета имущественных налогов.**

Налоговая льгота может предоставляться:

- в виде полного освобождения от уплаты налога, если внесенная плата в счет возмещения вреда, причиняемого автомобильным дорогам общего пользования федерального значения вышеуказанными транспортными средствами (далее — плата), превышает или равна сумме налога за данный налоговый период;
- в виде налогового вычета, уменьшающего налог на сумму платы, если налог превышает сумму платы, уплаченную в данном налоговом периоде.

Для использования льготы физическое лицо представляет в налоговый орган по своему выбору заявление о предоставлении налоговой льготы (можно воспользоваться личным кабинетом налогоплательщика на сайте [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)) и документы, подтверждающие право на налоговую льготу.

Дополнительную информацию можно получить по бесплатному телефону: 8-800-222-22-22 или на сайте [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

Кроме того, краевым законом от 10.11.2005 № 308 «О региональных налогах и налоговых льготах в Хабаровском крае» предусмотрены следующие категории льготников:

- родители, имеющие детей-инвалидов, пользующихся правом на обеспечение автотранспортом на основании заключения учреждения медико-социальной экспертизы;
- родители, имеющие детей-инвалидов, признанные малоимущими гражданами;
- лица, которым в соответствии с действующим законодательством присвоено звание «Ветеран боевых действий» или «Ветеран труда»;
- лица, получающие пенсии по старости и имеющие трудовой стаж не менее 40 лет для мужчин

и 35 лет для женщин (для проживающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях — соответственно 35 и 30 лет);

- инвалиды.
- Физические лица освобождаются от уплаты транспортного налога в отношении только одного автомобиля с мощностью двигателя, не превышающую 100 лошадиных сил.
- К льготной категории физических лиц также относятся:
- владельцы транспортных средств, признанные малоимущими;
  - граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы и других радиационных катастроф;
  - ветераны Великой Отечественной войны (для них порог мощности двигателя транспортного средства увеличен до 150 лошадиных сил, а также добавлен еще один объект налогообложения, в отношении которого может быть предоставлена льгота — это катер или моторная лодка с мощностью двигателя до 60 л. с. (до 44,13 кВт) включительно, зарегистрированные до 1 июля 2003 года, — по выбору налогоплательщика).

УФНС РОССИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ