

КВАРТИРА С ДОЖИТИЕМ

Купить квартиру с дожитием (так и на юридическом языке называется данный способ приобретения жилья) можно несколькими способами. Но все они сводятся к тому, что покупатель приобретает возделенную недвижимость, а продавец, получив за квартиру деньги, остается в ней жить до конца своих дней.

Наименее вычурным, но и с избытком чреватым печальными последствиями видом сделок с недвижимостью зарекомендовала себя такая купля-продажа, когда жилище после юридического оформления сделки незамедлительно переходит в собственность покупателя, но продавец, получив свою выручку, оставляет за собой право проживать в уже не принадлежащей ему квартире до конца своих дней. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации переход права собственности на недвижимость не влечет прекращения прав других лиц на эту жилплощадь. То есть продавец остается там прописанным со всеми вытекающими отсюда правами на проживание. Для закрепления такого варианта с юридической точки зрения достаточно лишь указать в договоре купли-продажи, что такой-то гражданин остается там жить. Кстати, оставить жить в квартире после ее продажи можно, к примеру, тещу, родителей, детей продавца, в принципе, даже совершенно посторонних людей. Правда, для этого требуется, чтобы они были здесь прописаны до оформления сделки.

Увы, при внешней заманчивости данный вариант таит в себе весьма неприятные неожиданности. И прежде всего для того (или для тех), кто остается там жить. Вполне может случиться, что крыша над головой продавец лишится на вполне законных основаниях. Дело в том, что согласно статье 135 Жилищного кодекса РФ оставшийся в квартире после совершения сделки считается проживающим в ней на условиях найма жилья. То есть возникает правовая ситуация, в силу которой прежние хозяева квартиры становятся ее нанимателями у нового владельца. А тут еще та же самая 135-я статья Жилищного кодекса напоминает, что данный договор найма может быть расторгнут в судебном порядке, если будет установлено, что помещение необходимо новому хозяину для личного пользования. Если же договор найма будет расторгнут, то проживающий в квартире человек потеряет право ею пользоваться.

Для покупателя такая схема купли-продажи сравнительно безопасна. В отличие от других вариантов, о которых речь пойдет ниже, сделку можно расторгнуть, только если продавец в момент подписания договора был недееспособен (психически болен), если ему нет 14 лет либо он подписал договор под влиянием обмана или угрозы. Доказать все это в суде весьма проблематично, а подписывать договор на дожитие с 14-летним ребенком вряд ли кому-то придет в голову.

РЕНТА - ВЫГОДНЫЙ БАРЫШ

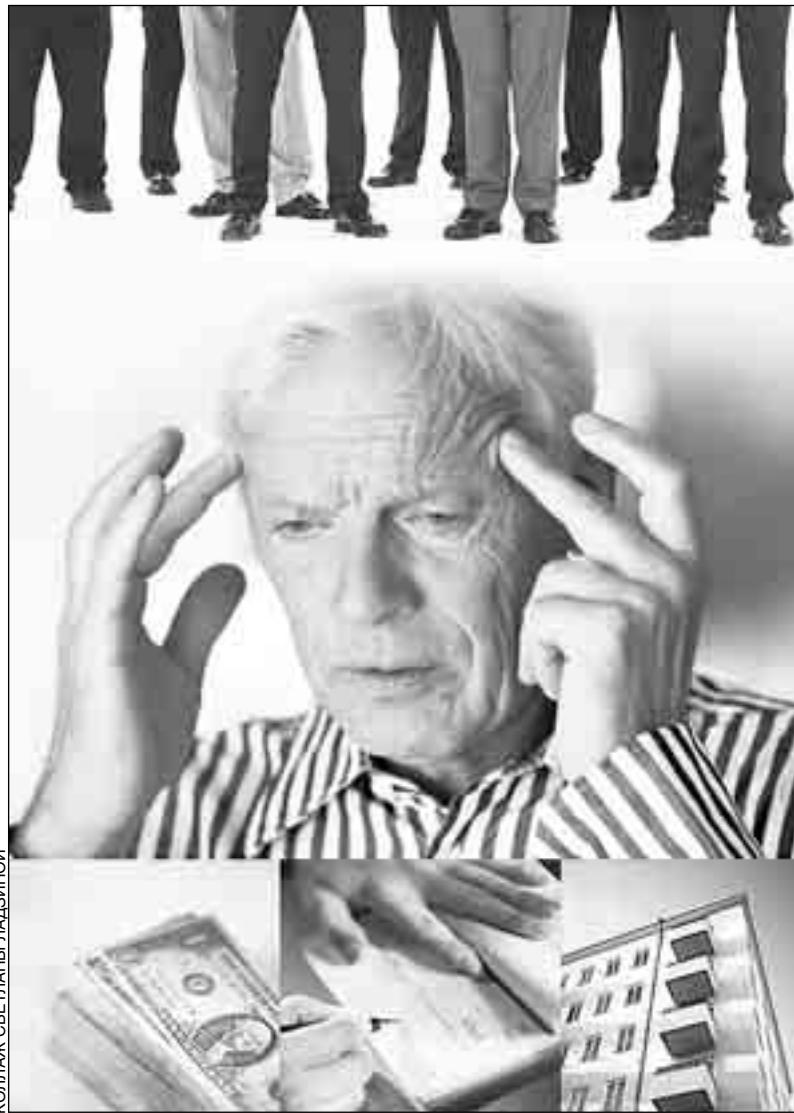
Другие схемы продажи квартиры с дожитием так или иначе связаны с различными видами ренты. Общее для всех ее вариантов правило состоит в том, что по договору продавец передает покупателю в собственность квартиру, а последний обязуется в обмен на полученное жилье периодически выплачивать продавцу ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на содержание в иной форме. Рента может выплачиваться бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни ее получателя (пожизненная рента). При этом пожизненная рента может быть установлена не только в деньгах, но и на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. То есть помимо денег продавец квартиры нужно будет обеспечивать продуктами, вещами и всем, что ему необходимо (в пределах общей суммы сделки, разумеется).

Квартира, которая отдается за ренту, может быть передана покупателю за деньги или бесплатно. Если бесплатно, то в обмен на жилье бывший его хозяин получает только ренту. Если за деньги, то помимо ренты должен быть еще и платеж за покупку квартиры. Но надо помнить, что при таком способе взаиморасчетов общая сумма платежа (единовременный взнос плюс рента) будет ниже рыночной стоимости недвижимости. Такое на рынке жилья сложилось правило.

Согласно Гражданскому кодексу РФ рента обременяет квартиру, переданную под ее выплату. То есть в случае прода-

«Квартира за треть цены» - такого рода объявления регулярно появляются на столбах и в специализированной прессе. Это не обман. Это предложение купить квартиру с проживающим в ней пожилым человеком и дождаться, извините за прямоту, покуда он отойдет в мир иной, после чего и почувствовать себя полноценным владельцем приобретенного на сходных условиях жилья. Однако это не только самый дешевый способ обзавестись недвижимостью, но и самый опасный. Как для продавца, так и для покупателя. Можно остаться и без квартиры, и без денег. Чтобы этого не произошло, участники сделки должны знать и непременно соблюдать определенные правила.

СТАРИКИ СРЕДИ РАЗБОЙНИКОВ



КОЛПАЖ СВЕТЛАНЫ ЛАДЗИНОЙ

жи этой квартиры третьей стороне новый владелец вместе с квартирой получит и обязанность выплачивать ренту. Сама же квартира на все время жизни первого продавца остается у него в залоге. За просрочку выплаты ренты покупатель в соответствии с Гражданским кодексом уплачивает продавцу проценты в размере ставки рефинансирования, установленной Центробанком России.

ПОЩАДЫ НИКТО НЕ ЖЕЛАЕТ

Рассмотрим теперь подробнее каждый из соответствующих действующему законодательству видов ренты. Начнем с постоянной ренты. Она устанавливается навсегда и может переходить по наследству. Поэтому используется крайне редко и только для продажи очень дорогих квартир. Иначе и быть не может, поскольку желающих платить до конца жизни покупателей искать надо днем с огнем.

Размер такой ренты увеличивается пропорционально повышению размера минимальной оплаты труда. Но есть одна особенность: плательщик вправе отказать от дальнейших выплат путем выкупа оставшейся суммы ренты. Квартира в результате такой операции у него и останется. Подобная сделка будет действительна при условии, что об отказе покупатель заявит в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому квартира

передана новому владельцу за плату, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме ренты. То есть покупатель платит годовой размер ренты, после чего всякие отношения между сторонами прекращаются. У покупателя остается квартира, а продавец перестает получать деньги за нее.

В том случае, когда квартира передается новому владельцу бесплатно, а в договоре отсутствует условие о выкупной цене, в эту цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается рыночная стоимость квартиры. То есть покупателю нужно отдать не только годовую ренту, но и расплатиться за квартиру, как в случае ее обычной покупки.

Впрочем, выкупа ренты может требовать не только покупатель, но и продавец. Но только в строго определенных случаях: если покупатель просрочил выплату ренты более чем за один год; если возникли иные обстоятельства, со всей очевидностью свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться покупателем в размере и в сроки, которые установлены договором; если квартира при последующей перепродаже поступила в общую собственность (например, семья) или разделена между несколькими лицами.

Этот вид ренты довольно-таки опасен. Прежде всего потому, что в случае спора квартира не возвращается ее прежнему владельцу. Например, если покупатель перестает платить, то его в отличие от других случаев через суд можно обязать лишь выкупить ренту. Возвращать квар-

тиру он не обязан. Если же он сможет доказать, что денег у него нет, то все попытки получить у него компенсацию за проданное жилье и вовсе окажутся тщетными. В итоге продавец остается без квартиры и без денег. Наложить же арест на свою бывшую квартиру тоже удастся далеко не всегда. Хотя она и находится в залоге у прежнего владельца. Но в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом нельзя арестовать квартиру, если она оказывается единственным местом жительства должника. Кроме того, продавец не защищен еще и потому, что покупатель имеет право, не мотивируя свое решение, просто так потребовать выкупа ренты.

НАДЕЖНОСТЬ - ВАШ КОМПАС ЗЕМНОЙ

Другой вид ренты - пожизненная, устанавливаемая на период жизни продавца квартиры или того лица, на которое он укажет. Например, на срок жизни его ребенка.

Размер пожизненной ренты определяется сторонами, но в соответствии с требованиями Гражданского кодекса в расчете на месяц должно быть не менее одного минимального размера оплаты труда. А если в договоре о приобретении жилья через пожизненную ренту строго не обозначены права и обязанности покупателя, то доживающий свой век в квартире ее бывший владелец может потребовать от своего преемника самых нелепых трат - вплоть до ежедневной покупки рябчиков и ананасов в шампанском.

Справедливости ради следует отметить, что и в случае существенного нарушения покупателем условий договора продавец вправе потребовать от него выкупа ренты на описанных выше условиях. А если под выплату пожизненной ренты квартира передана бесплатно, то продавец имеет реальные шансы через суд добиться ее возврата. Что в большинстве случаев и происходит, если покупатель забывает о своих обязательствах.

Для продавцов (получателей ренты) этот вариант довольно надежен, а потому предпочтительнее, потому что оставляет надежду, переходящую в уверенность: не будут платить - верну себе квартиру.

ОБМЕН ЗАЛОЖНИКАМИ

И, наконец, последний вид ренты - пожизненное содержание с иждивением. По этому договору получатель ренты передает квартиру в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением в отношении продавца или указанного им другого лица. Обязанность покупателя по содержанию продавца в таких случаях может состоять в обеспечении потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья, то и ухода за ним. Договором может быть предусмотрена даже оплата ритуальных услуг и организации похорон прежнего владельца квартиры.

По нормам Гражданского кодекса в договоре обязательно должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Рассчитывать ее нужно самым тщательным образом хотя бы уже для того, чтобы избежать споров, связанных с непомерными аппетитами продавца или с безграничной жадностью покупателя. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть ниже двух минимальных размеров оплаты труда.

Правила этого вида ренты достаточно универсальны. В частности, договором может быть предусмотрена возможность замены содержания с иждивением выплаты в течение жизни продавца регулярных денежных сумм. В свою очередь плательщик ренты получает право отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять квартиру, переданную ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия продавца.

При существенном нарушении покупателем своих обязательств получатель ренты имеет право потребовать возврата недвижимости либо выплаты ему выкупной цены на условиях, описанных выше. И, что особенно важно, в случае возникновения такой ситуации плательщик ренты лишается права требовать компенсации расходов, понесенных им в связи с предшествующим содержанием продавца.

**Михаил БУЛАНЖЕ,
доцент Европейского
университета права**

СМ КРИМИНАЛ

ЗАШЛИ ВЫПИТЬ - ЗАКУСИТЬ

Народная артистка Украины Таисия Повалий пострадала от визита домушников в ее квартиру на улице Усиевича. В жилище звезды попсовой эстрады воры проникли через окно на втором этаже. Возможно, они знали, что Таисия долго не будет в Москве. Во всяком случае, преступники явно не спешили, переворачивая содержимое двух комнат певички буквально вверх дном. Но ни ценностей, ни денег грабители так и не обнаружили. Зато им достался шикарный трофей в виде обязательных атрибутов украинской национальной кухни - два литра настоящей горилки и изрядный шмат отменного сала. В качестве довозка к этому богатству налетчики захватили с собой и широкоэкранный телевизор.

Теперь Таисия переживает, что вскоре не установила охранную сигнализацию. Правда, не уточняет, чего ей больше жалко - предмета домашнего обихода или стимуляторов приятного времяпровождения.

НЕ СОТВОРИ СЕБЕ КУМИРА

В незыблемости этой библейской заповеди убедились постановщики фильма «Внук Гагарина». Бабушкинский суд столицы постановил, что режиссер картины Андрей Панин должен выплатить истицам - дочерям Юрия Гагарина Галине и Елене - 10 тысяч рублей в качестве возмещения морального вреда. Кроме того, служители Фемиды пришли к выводу о необходимости изъять из звукозаписи фильма фразы «Гагарин по миру мотался и всех баб ну, это самое, в общем, понимаете...» и «Прилетел с визитом в Камерун, а там бабка моя, ну, он не устоял, и она не устояла». Само название картины и вовсе велено сменить.

ВОТ ПУЛЯ ПРОЛЕТЕЛА...

Летальным исходом завершилось единоборство отставного сотрудника МВД с инспекторами ГИБДД. Когда они попытались остановить «ниву», 51-летний пенсионер надал газу и решил уйти от погони. Но неподалеку от поселка Пироговский Мытищинского района за чем-то свернул с дороги и помчался по полю. Однако езда по пересеченной местности продолжалась недолго - у «нивы» лопнуло колесо. Но ветеран и не подумал сдаваться. Выскочив из машины, он первым делом натравил на преследователей своего добермана. Затем достал из авто охотничье ружье и принялся палить по стражам порядка, отбивавшимся от свирепого пса. Тем пришлось открыть ответный огонь. Одна из пуль достигла цели, и воинственный пенсионер рухнул на землю без чувств. Ранение оказалось серьезным - вскоре нарушитель спокойствия скончался в больнице.

При осмотре осиротевшей «нивы» блюстители порядка обнаружили 20 метров электрокабеля. Увы, теперь никто не расскажет им о его былом местонахождении.

ГОЛОВА ТОВАРИЩА ДЗЕРЖИНСКОГО

Вступает в свои права осенний сезон дачных краж. Темной дождливой ночью грабители совершили набег на сарай московского пенсионера Гришкова. А надо сказать, что это скромное строение смахивало на что-то вроде запасника художественного музея. Ветеран, ранее служивший завхозом на одном из закрытых московских предприятий, в ходе перестройки и демократизации завез на свою фазенду изрядное количество красных знамен, многочисленные изваяния Ленина, писанные маслом портреты Брежнева. Но ворюги не прельстились всем этим добром. Похоже, их поиск был предельно целевым. Из множества бюстов они выбрали только один - Феликса Эдмундовича Дзержинского. Их не смутило даже то, что «железный Феликс» был изготовлен не из металла, а из гипса и, следовательно, не мог привлечь внимание сборщиков цветного лома.