СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Несчастный случай в квадрате

Квартирный вопрос продолжает портить россиян

Нэдда ПУХАРЕВА

Все мошеннические схемы на рынке недвижимости заточены на бреши в законодательстве. Прибавьте к этому низкий уровень юридической грамотности клиента — вот вам и условия для махинаций. Между тем, необходимую информацию легко найти в том же интернете, бесплатно получить в агентствах недвижимости или в любой юридической консультации. Но, по мнению профессионалов, граждане с упорством продолжают наступать на одни и те же грабли. Хотя, например, на рынке вторичного жилья ничего нового в этом смысле нет. У каждой «вторички» своя история — от строительства до продажи последнему клиенту, и нужно помнить: если в прошлом был нарушен закон, то существует риск оспаривания сделки.

Юридические грабли бьют по карману

— Чаще всего нарушаются права несовершеннолетних, заключенных и солдат-срочников, пояснила ситуацию председатель комиссии по профессиональной этике и контролю за соблюдением профстандартов Земфира Ясовеева. — Покупатели, особенно те, что проводят сделку самостоятельно, часто не обращают внимания на один очень важный документ при оформлении купли-продажи жилья — на акт оценки. Его даже регпалата, бывает, игнорирует при приеме документов. А в нем есть ключевой пункт, который называется «лица, не участвующие в приватизации». Ими как раз могут быть упомянутые граждане, которые либо не участвовали в приватизации, либо письменно отказались от нее. Но не от проживания в данной квартире. В итоге к жилью нередко прилагается «довесок» — прописанные там люди, которые не собираются покидать родные стены. И имеют на это право.

Правда, по мнению Земфиры Закиевны, в отношении детей регпалата стала отслеживать моменты, когда ребенок был собственником жилья до 18 лет. При сделке ему обязаны предоставить равноценное жилье, чтобы его права не были ущемлены. В иных случаях, так как речь идет о третьих лицах, которые отказались от приватизации или были прописаны после нее, палата не обращает на данное обстоятельство внимания, и квартиры продаются с прописанными в ней людьми. Запись об этом имеется только в акте оценки, который прилагается к договору о передаче собственности.

Настоятельный совет насторожиться, если квартира продается по доверенности. По этой схеме обычно действуют криминальные структуры, «специализирующиеся» на группах риска: детях-сиротах, алкоголиках, наркоманах, пожилых, недееспособных, одиноких гражданах, неблагополучных семьях. Их интересуют люди, исчезновения которых никто не заметит и которых не будут разыскивать.

— Много судебных споров по сумме сделок. Так как свыше миллиона сумма облагается 13-процентным налогом, многие предлагают «показать» в договоре сумму поменьше, — продолжила тему председатель комиссии. — К примеру, квартира стоит четыре миллиона, а официально продается за миллион. На остальную сумму дается расписка, мол, деньги взяты за ремонт. Люди не понимают, что ремонт — неотделимое улучшение и входит в стоимость квартиры.

С жильем, полученным в наследство, тоже не все просто. Добросовестные агентства первым делом выясняют у нотариуса, выдержан ли полугодовой срок, в течение которого все наследники могут заявить о своих правах. Ведь они могут неожиданно объявиться через год-два, когда купля-продажа уже состоялась.

Попасть в ловушку к мошенникам можно и тогда, когда вы покупаете квартиру у лица, находящегося в разводе с супругом или супругой. Здесь изначально идет расчет на расторжение сделки. Предположим, муж с женой развелись, а срок исковой давности — три года, когда стороны могут произвести раздел имущества, — еще не истек. В сделке фигурирует свидетельство о разводе, и якобы согласия на продажу жилья бывшей второй половины уже не нужно. Покупатель не смотрит, что три года с момента развода еще не прошли, вступает в права собственности. Тут на авансцену выходит «бывшая» или «бывший», и разворачиваются судебные баталии, в которых новый владелец спорного жилья заведомо в проигрыше.

Кроме того, следует хорошо взвесить свои финансовые возможности, прежде чем заключать договор рассрочки платежа, советует специалист. Ведь, случись форс-мажорные обстоятельства, забрать документы и вернуть деньги будет непросто. Только в судебном порядке.

Как не дать себя надуть?

Недавно, буквально за пару недель, в Уфе аферисты продали «воздух» вместо квартир на сумму 12 и 50 миллионов рублей, сообщил гендиректор одного из крупных в республике агентств недвижимости Рустэм Камалов. Здесь речь уже идет о подводных камнях на первичном рынке жилья. И снова всему виной доверчивость и юридическая неграмотность. Фишка в том, что покупатель довольствуется рассказами продавца, проектами на бумаге, живописными фотографиями и прочей «липой». При этом его поторапливают: вы сейчас заплатите, а оформлять документы начнем чуть позже. Вот тут надо говорить категорическое «нет!», рекомендует Рустэм Камалов. Передача денег занимает от силы секунд тридцать, а чтобы вернуть их обратно, уходят годы. «Сегодня суды просто завалены делами по расторжению сделок с недвижимостью, — прокомментировал он ситуацию. — В моей практике рекорд судебных тяжб по одной из сделок с квартирой — восемь лет, за которые прошло 250 судебных заседаний».

Но больше всего вопросов, по признанию специалистов, по долевому строительству. Народ ведется на низкие цены и прочие уловки недобросовестных застройщиков. В то же время действующее законодательство, если его придерживаться, способно обезопасить дольщика от, как принято говорить в среде риелторов, несчастных случаев с жильем. Проблемы начинаются, когда человек задумал приобрести квадратные метры подешевле, при этом совершенно не имея представления о том, что, как и откуда берется с правовой точки зрения.

Прежде всего следует помнить, что в настоящее время существуют только четыре законных способа привлечения средств граждан в долевое строительство многоквартирных домов. Это участие в долевом строительстве на основании 214-го закона, в жилищно-накопительном кооперативе, в жилищно-строительном кооперативе или можно приобрести ценные бумаги: жилищный сертификат, военный и так далее. Прочие способы, например, приобретение жилья через субподрядчика, как правило, ничем хорошим для дольщика не заканчиваются.

— Если вы все-таки решили приобрести жилье через подрядчика или субподрядчика, нужно посмотреть, какие у него права на недвижимость, чтобы ее продавать. Если отследить это невозможно, тогда лучше отказаться от сделки, — советует глава Ассоциации риелторов Алексей Щежин. — Как проверить? Например, между застройщиком и подрядной организацией должен быть заключен договор на выполнение определенных работ либо поставку стройматериалов, либо еще на что-то, связанное со строительством. Этот договор подрядчик должен закрыть, причем на всю указанную там сумму. То есть у него должен быть подписан акт приема-передачи выполненных работ или товарная накладная на поставку стройматериалов на указанную в договоре сумму. Все договоры и их копии должны быть заверены застройщиком.

Существуют и другие «околозаконные» схемы, когда подрядчик договаривается с застройщиком закрыть сумму определенным объемом работ или стройматериалов. Но и тогда с дольщиком должен быть заключен договор о долевом участии или кооперативный договор. Правда, тут есть нюанс: разница между этими договорами — значительная. Договор долевого участия по 214-му закону подлежит обязательной государственной регистрации, а кооперативный — нет. И еще немаловажная деталь: договор долевого участия без госрегистрации считается недействительным. Потому, если застройщик пытается взять деньги до регистрации, он совершает противозаконное действие.

Правовая подушка безопасности

Возникает резонный вопрос: хоть кто-нибудь несет ответственность за чистоту сделок с недвижимостью? Или главенствует принцип «сам дурак»?

— Мы вмешиваемся, если поступают жалобы на работу членов нашей ассоциации, — пояснила председатель комиссии по профессиональной этике Земфира Ясовеева. — Рассматриваем обращения клиентов, даем время для урегулирования ситуации. Если стороны не пришли к соглашению, приглашаем их на наше совещание и уже сами разбираемся, кто прав, а кто виноват. Если и после этого не удается разрешить ситуацию (а по нашему мнению, виновато агентство), оказываем клиенту досудебную поддержку: помогаем составить исковое заявление, консультируем. Независимо от того, в чью пользу принято судебное решение, мы его рассматриваем на своих заседаниях. Затем публикуем на своем сайте. У нас работает «горячая линия», ассоциация консультирует граждан бесплатно.

Сами агентства недвижимости несут ответственность лишь в том случае, если был подписан договор на оказание услуг и в нем оговорены все позиции и условия. К примеру, крупное агентство, которым руководит Рустэм Камалов, по его же словам, в договоре делает ссылку на полис страхования профессиональной ответственности. Последняя должна быть застрахована в страховом агентстве на сумму большую, нежели средняя стоимость квартиры.

Регпалата ответственность не несет, нотариус несет, но доказать это практически невозможно. О «черных» маклерах и говорить не стоит. «Неоспоримой сделкой является та, которую признали таковой суды всех инстанций. Все остальные сделки — оспоримы. Поэтому мы с вами можем говорить только о снижении риска», — добавил собеседник.

Спрос есть, предложения нет

Одна из них, если говорить об уфимском жилищном рынке, — мало новостроек. По мнению аналитиков рынка жилья, желающих из числа крупных застройщиков, корпораций отпугивают инвестиционный климат и административные барьеры. Вырисовываются три проблемы: нет строительных площадок, только точечная застройка, соответственно, мало комплексных проектов. Нет коммуникационных сетей и нет денег у города, который должен эти сети подводить к площадкам. А спрос на жилье эконом-класса очень большой — около трех миллионов квадратных метров, по данным ассоциации «Профессиональные участники рынка недвижимости РБ».

Специалисты еще раз напоминают, что, прежде чем совершать сделку на серьезную сумму, следует получить консультации, благо, они бесплатные. Причем обращаться за помощью лучше в профессиональные сообщества. Во время экономического кризиса закрылось много риелторских фирм, часть сотрудников которых подалась в «черные» маклеры. И большое количество судебных тяжб происходит именно из-за таких деятелей.

Хит сезона в Уфе

- ✓ **Жилье со всеми удобствами маленькой площадью — от 24 до 34 квадратных метров, независимо от местоположения. Цена от 1,5 до 2,5 млн рублей.**
- ✓ **Вторую строчку популярности занимает жилье стоимостью 30 тыс. рублей (плюс-минус 2 тыс.) за «квадрат». Это самая низкая цена, и подобных предложений очень мало.**
- ✓ **Самое ликвидное жилье — однокомнатная квартира, комната, малосемейка в Советском, Ленинском или Кировском районах столицы.**
- ✓ **Перечень требований покупателей: наличие стеклопакетов, приличного качества входная дверь, сантехника, полы. Остальное — обои, натяжные потолки, штукатурка — значения не имеет.**

Схема сделки со вторичным жильём

Фото Леонида ПАХОМОВА.

Дешевые «квадраты» только в собачьей будке.

Признаки недобросовестной сделки

1. **Цена ниже рыночной.**
2. **Продажа по доверенности при наличии прописанного в квартире родственника.**
3. **Продавец из группы риска («черный» маклер).**
4. **Сделку предлагают совершить в режиме цейтнота, чтобы не осталось времени навести справки, проконсультироваться.**
5. **Продавец отказывается регистрировать квартиру в регпалате.**
6. **Хозяин под различными предлогами не хочет предоставить справку из психоневрологического диспансера о том, что он здоров. В практике председателя ассоциации «Профессиональные участники рынка недвижимости РБ» Алексея Щежина был характерный случай. Некая гражданка, внешне абсолютно адекватная, продала свою квартиру, а затем оспорила сделку на основании собственной… невменяемости. Оказалось, женщина состояла на учете в институте имени Сербского в Москве с диагнозом «шизофрения». Судебное разбирательство длилось три с половиной года. Добросовестный приобретатель так ничего и не выиграл. Мало того, выяснилось, что дама аналогичным образом «продала» ту же самую квартиру три раза. На суде она объяснила, что прояснение рассудка у нее происходило только в определенные промежутки времени. Видимо, в момент получения денег.**

ПОМНИМ

Генерал

Сегодня мы прощаемся с легендарным Даяном Мурзиным

Гузель НАБИЕВА

Когда впервые увидела легендарного Даяна Мурзина, была озадачена: абсолютно седовласый, небольшого роста, энергичный, общительный, интеллигентный, он меньше всего походил на прославленного Черного генерала. Но при более близком общении становилось ясно — в нем всегда главенствовали невероятная сила духа, устремленность к намеченной цели, патриотизм, желание сделать жизнь вокруг хоть чуточку лучше. Эти черты характера вели его к победе в 1945-м, он не утерял их до последних дней… Генерал? Генерал!

ДАЯНА БАЯНОВИЧА часто спрашивали: почему «черный»? Но стоило взглянуть на фотографии 60 — 70-летней давности, как вопрос отпадал сам собой: жгучий черноволосый молодец с черной же бородой, с живыми, горящими глазами очаровывал безоговорочно. Генерал? Генерал! Хотя, конечно, столь высокое воинское звание молодой (в 1944 году ему исполнилось всего 23 года) Даян Мурзин получил не за яркую внешность. И совсем не случайно. Гитлер называл его своим личным врагом и обещал за поимку три миллиона рейхсмарок. Не случайно в Чехословакии, где во время Великой Отечественной войны партизанил наш земляк, о нем слагали легенды и соорудили ему прижизненный бронзовый памятник. В послужном списке руководителя партизанских отрядов на Украине, в Белоруссии, Молдавии, Чехии и Моравии, национального героя Чехословакии Даяна Баяновича Мурзина — также успешная работа в качестве разведчика в Туркестанском и Идель-Уральском легионах вермахта, командование партизанским отрядом в Молдавии. Герой Чехословакии, кавалер всех высших орденов этой страны и почетный гражданин 16 городов Чехии, Словакии и Моравии, его именем была названа улица в Злине. Часто приходилось слышать, что о подвигах «русского татарина» за границей знают больше, чем на родине. В Великобритании о нем вышла книга сына капитана королевской армии, сослуживца советского офицера Джона Хауланда, в которой англичанин сравнивает Даяна Баяновича с Джеймсом Бондом. Советского офицера не смогли ни поймать, ни ликвидировать. Зато благодаря бригаде Мурзина только в оккупированной Чехословакии живая сила противника поредела на четыре тысячи человек, под откос было пущено более 60 эшелонов с немецкой техникой и боеприпасами. Одним из дерзких эпизодов его военной биографии стал захват в плен командира гитлеровской танковой дивизии генерал-майора фон Мюллера. Изъятые у него карты сыграли решающую роль при освобождении Чехословакии Красной Армией.

О героической судьбе нашего земляка рассказал и отважный летчик и известный писатель Герой Советского Союза Генрих Гофман. Его повесть «Черный генерал» переведена на многие языки мира, издавалась в США, почти во всех европейских странах, в Китае и ежегодно переиздается как в России, так и за рубежом.

Говорят, парадный китель Даяна Мурзина весит около 60 килограммов. Он кавалер орденов Красного Знамени, Красной Звезды, Отечественной войны I степени, несметного числа орденов и медалей СССР и России. Золотая звезда Героя СССР и России — это, пожалуй, единственные награды, которых нет у фронтовика. В разное время к президенту страны с ходатайствами о присвоении звания Героя Российской Федерации Д. Б. Мурзину обращались бывшие чехословацкие партизаны, ветеранские организации Башкирии и Татарии.

Не успели. Но я не соглашусь с тем, что легендарного Черного генерала в нашей стране знали и любили меньше, чем за границей. Мы знаем его и любим. Мы очень гордимся тем, что простой паренек из Бакалинского района нашей республики сыграл важнейшую роль в победе над фашизмом во время Второй мировой войны. Мы рассказываем о нем сыновьям и хотим, чтобы наши мальчишки были похожи на отважных героев великой победы — ведь и в мирной жизни, так же как и на войне, нужны целеустремленность, мужество, честность, ум и, конечно, любовь к своей Родине.

Фотоальбом о Даяне Мурзине — на сайте газеты www.resbash.ru.

Фото Раифа БАДЫКОВА.

Даян Мурзин — человек-легенда.

Он был удивительно скромным человеком

Даян Мурзин — безусловно, легендарная личность, поистине наше национальное достояние. Войну Мурзин начал в Прибалтике, потом, как известно, командовал партизанской бригадой имени Яна Жижки в Чехословакии. Эта страна всегда была ему благодарна за его мужество и героизм, за тот вклад, который он внес в ее освобождение. Я сам был свидетелем тому, как чехи относятся к этому человеку — сколько теплых слов было сказано, когда они приезжали к нам в Башкирию и чествовали героя!

Мурзин не потерялся и после войны. Стал высококлассным юристом, многие годы работал в органах прокуратуры. Но главное, он внес огромный личный вклад в победу, за что потомки должны быть ему благодарны. Кстати, Черный генерал был удивительно скромным человеком. Я не раз вместе с ним принимал участие во встречах с юным поколением. Помню, он даже стеснялся, когда в его адрес произносили, как ему казалось, слишком громкие слова. Сегодня те слова не кажутся громкими. И если уж в Чехии так чтят нашего земляка, хорошо, если бы и у нас в республике появились улицы, носящие его имя.

Ростислав СИБАГАТУЛЛИН, генерал-майор в отставке.

Д. Б. МУРЗИН

10 февраля на 92-м году после тяжелой, продолжительной болезни ушел из жизни участник Великой Отечественной войны, Герой Чехословакии, заслуженный юрист РСФСР, почетный гражданин г. Уфы и 16 городов Чехии и Словакии Даян Баянович Мурзин.

Д. Б. Мурзин родился 20 января 1921 года в д. Старые Балыклы Бакалинского района Башкирской АССР. До войны после окончания Кушнаренковского педучилища работал сельским учителем в деревне Старые Балыклы, директором Тактагуловской неполной средней школы.

После окончания Рижского военного училища с первых дней Великой Отечественной войны Даян Баянович — на действующем фронте. Начал воевать в составе 10-й стрелковой дивизии Северо-Западного фронта. С 1942 года занимался формированием партизанских отрядов в Белоруссии, Украине и Молдавии. В 1944 году для организации партизанского движения Д. Б. Мурзин был заброшен в Словакию. Здесь являлся начальником штаба партизанского отряда, затем командиром интернациональной партизанской бригады имени Яна Жижки, нанесшей врагу большой урон. Черный генерал, как называли его фашисты, воевал на территории Моравии и Чехии вплоть до 9 мая 1945 года.

После демобилизации Даян Баянович долгие годы работал на различных ответственных должностях в правоохранительных органах республики от помощника прокурора Бакалинского района до заместителя министра внутренних дел Башкирской АССР. С 1969 по 1986 год был председателем Башкирской республиканской коллегии адвокатов, с 1987 по 1990 год — директором музея интернациональной дружбы. Находясь на заслуженном отдыхе, Д. Б. Мурзин продолжал работу в президиуме Башкирского республиканского совета ветеранов, принимал активное участие в общественной жизни Башкортостана. Особых слов заслуживает неустанная работа Даяна Баяновича по военно-патриотическому и нравственному воспитанию молодежи. В общении его отличали доброжелательность и простота, желание помочь людям.

За ратные подвиги по защите Отечества Д. Б. Мурзин награжден орденами Красного Знамени, Красной звезды, Отечественной войны I и II степени, Золотой звездой за свободу ЧССР, иностранными орденами, более 80 медалями СССР, Российской Федерации и иностранных государств. В честь Даяна Баяновича, легендарного российского офицера-разведчика, при жизни был поставлен бронзовый памятник в Чехословакии, названы улицы, написаны книги, сняты фильмы.

Светлая память о Даяне Баяновиче Мурзине — славном сыне Башкирии, патриоте своей Родины и замечательном человеке — навсегда сохранится в наших сердцах.

Р. З. Хамитов, К. Б. Толкачев, А. Ф. Илимбетов, В. А. Балабанов, М. Ш. Магадеев, Ф. А. Ямалтдинов, С. А. Хуртин, В. Н. Палагин, М. И. Закомалдин, И. И. Ялалов, А. Г. Андреев, В. А. Нагорный, А. Е. Балтинский, М. С. Муллагалямов, М. Н. Галеев, Р. И. Сибагатуллин, Б. Г. Юмадилов, Ш. А. Махмутов.

Прощание с Д. Б. Мурзиным состоится в Доме офицеров Уфимского гарнизона (г. Уфа, ул. Коммунистическая, 43) 11 февраля с 10 до 12 часов. Начало траурного митинга в 11.30.

Руководство и коллектив Прокуратуры Республики Башкортостан выражают искреннее соболезнование родным и близким в связи со смертью национального героя Чехословакии, кавалера орденов Красного Знамени, Отечественной войны I и II степени, проработавшего в органах прокуратуры республики более 20 лет,

МУРЗИНА Даяна Баяновича.

Даян Баянович был мудрым руководителем, человеком с неиссякаемой энергией и твердой волей, при решении человеческих судеб проявлял объективность и справедливость, внес весомый вклад в дело воспитания и становления прокурорских кадров, снискал заслуженный авторитет и признание как в нашей стране, так и за ее пределами.

Память о Даяне Баяновиче навечно сохранится в наших сердцах.

Башкирский республиканский совет ветеранов войны, труда, Вооруженных Сил и правоохранительных органов, Комитет ветеранов войны и военной службы РБ и боевые друзья глубоко скорбят в связи со смертью почетного гражданина ряда городов Чехословакии и города Уфы, командира интернационального партизанского отряда имени Яна Жижки, заслуженного юриста РСФСР, члена республиканского совета ветеранов

МУРЗИНА Даяна Баяновича

и выражают искреннее соболезнование родным и близким в связи с тяжелой, невосполнимой утратой.