

НЕДВИЖИМОСТЬ | Договор о продаже квартиры теперь можно подписывать на коленке

Золотое время черных маклеров



ИРИНА КОРОТКИХ

Прошлой зимой Магнитогорск ославился на всю страну: число пострадавших от черных риэлторов превысило полсотни.

Горожане доверились ростовщикам, которые ссужали деньги в обмен на договор о продаже недвижимости. Активное участие в освещении криминальной ситуации и помощи обездоленным приняла редакция «Магнитогорского металла».

Магнитогорский скандал

В феврале 2011 года в редакционный офис обратились три женщины — жертвы обманутых заемщиков. Схема законного отъема недвижимости проста. Ростовщик занимал нужную сумму в обмен на договор купли-продажи квартиры. Деньги были невелики: от 100 до 300 тысяч рублей плюс проценты. Жулики убеждали простаков, что именно такая бумага требует менее всего формальных согласований, хождений по кабинетам, томлений в очередях. А чужие квартиры им вовсе и не нужны.

Дамоклов меч долга заставлял заемщиков к часу икс собрать деньги, но кредиторы всячески избегали контактов с людьми: они должны были успеть продать дармовые квартиры. То, что людей обвели вокруг пальца и обманули, словно детей малых, ясно, как белый день. Но схема мошенничества и по сей день действует безотказно. Гражданские суды не находили оснований признать договор купли-продажи недействительным: люди в трезвом уме и здравой памяти ставили подписи под документами. Уголовные дела если и возбуждались, то расследовались ни шатко, ни валко. Отчаявшиеся найти правду, ни в феврале прошлого года 46 человек объявили голодовку, двое обманутых совершили суицид.

Скандал докатился до Первопрестольной, и в Магнитогорск прикатили журналисты НТВ. Следом приехал уполномоченный по правам человека в Челябинской области Алексей Севостьянов. Встретился, выслушал, пообещал людям разобратся. Проблемы обманутых заемщиков областной омбудсмен озвучил президенту Владимиру Путину на встрече, которая состоялась в августе прошлого года. Там же огласил и практические шаги по исправлению ситуации: юридический ликбез, в частности, бесплатные консультации адвокатов, профилактические беседы, активизация полиции, ужесточение законодательства, а также проведение семинаров с сотрудниками Росреестра. Что касается законодательства, то выход один — надо вводить обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

Была большой ошибкой его отмена в 1998 году. Сделками с недвижимостью стали заниматься органы регистрации. Именно на это время приходится появление нового вида преступлений на рынке недвижимости черного маклерства.

Кабальная сделка

Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ», вступивший в силу с 1 марта нынешнего года, отменил процедуру государственной регистрации сделок с недвижимостью. Теперь регистрации подлежит только переход права собственности. В буквальном понимании это означает изменение ответственности регистрационных органов за саму сделку. Законодатели решили: пусть продавец и покупатель сами отвечают за покупку-продажу недвижимости и свои действия.

Еще год назад, когда обсуждался проект изменений, их автор председатель Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, председатель Ассоциации юристов России Павел Крашенинников объяснил отмену государственной регистрации как: «...упрощение бюрократической процедуры путем ликвидации двойной регистрации прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество, а также снижение издержек граждан на ее выполнение». Хотя в сделках с недвижимостью, памятуя магнитогорский скандал, как раз и надо было бы усложнить бюрократическую процедуру. Но главное упущение в том, что во время обсуждения законопроекта куда-то исчез пункт обязательного удостоверения сделок нотариусом. Теперь это дело добровольное. Отмена правил об обязательном нотариальном удостоверении не означает, что функции нотариата будут выполнять органы государственной регистрации. Конечно, учреждения юстиции обязаны провести правовую экспертизу и проверку законности сделок с недвижимостью. Договор должен соответствовать требованиям закона, к нему должны прилагаться необходимые документы. Но, как показывает на шумевшая история лишившихся жилья магнитогорцев, юридически грамотно составить договор большинство граждан просто не в состоянии.

По новому закону регистрационная палата не отвечает за содержание договора и законность сделки с недвижимостью. Например, если вдруг обнаружится, что во время продажи были предоставлены не все документы и договор признается недействительным в судебном порядке, то покупатель не может предъявить претензии к реги-

стрирующему органу. Регистрационная палата не несет никакой материальной ответственности. Критики закона считают, что государство, сняв с себя контролирующие функции, провоцирует всплеск мошеннических сделок с недвижимостью.

Обезопасить честных граждан от махинаций черных маклеров помог бы закон о кабальной сделке, который уже несколько лет муссируется в Госдуме. Публикации о необходимости его принятия выходили на страницах «Магнитогорского металла». В начале года в СМИ появились сообщения, что среди поправок в Гражданский кодекс планируют рассмотреть проект о сделках, который позволит разрывать кабальные контракты. «Российская газета» публикует выдержки из законопроекта, которые бы стали спасением для жертв черных риэлторов. Недействительной может быть признана сделка, совершенная под влиянием заблуждения, «если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о реальном положении дел». Также проект поправок называет ничтожными сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности. Такие контракты будут разрываться без жалости, если их выявят. «В случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход Российской Федерации все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом». Но пока это только проект...

Хотели как лучше

Со времени вступления в силу новых поправок по отмене госрегистрации минуло пять месяцев, но уже появляются первые тревожные «звоночки». В СМИ пишут о случаях, когда квартиру с обременением, зарегистрированными на жилплощади пенсионерами, несовершеннолетними ухитрялись продавать по пять раз. Растолковать закон, рассказать о его подводных камнях просим нотариуса магнитогорского городского округа Челябинской области Нину Молчанову.

— Люди не знают, куда им теперь идти. Приходят в регистрационную палату, им отказывают. Обращаться к риэлторам они опасаются. Регистрационная палата теперь оформляет только переход права собственности. На руках оказывается не «зеленка», как мы называли документ, удостоверяющий право собственности, а только переход права на имущество. Фактически это должно выражаться в проставлении штампа государственной регистрации

на договоре купли-продажи. А договор теперь можно, образно говоря, написать на коленке. Допустим, составили договор на кухне, передали деньги — и можно идти оформлять переход права на недвижимость. Но оформление документов — это теперь не обязанность, а право. Захочет гражданин — может зарегистрировать договор, не желает — закон его не обязывает.

Полная свобода в составлении договоров — благодатная почва для мошенников. Следующая из закона практически полная свобода в составлении договора о сделке с недвижимым имуществом — просто рай для черных риэлторов и недобросовестных граждан.

Допустим, человек продал летом дом и уехал неизвестно куда. Осенью выяснилось, что здание поражено грибок и жить в нем невозможно. Где искать прежнего хозяина? Если отыщется, начнутся судебные тяжбы. Если владелец вздумает продать такую недвижимость, то надо доказать, что именно он владелец. Но на руках-то никакого документа нет.

Более того, при письменной форме договора трудно установить, действительно ли документ подписан лично участниками сделки, а не другими людьми. Кроме того, аферу при купле-продаже недвижимости могут перевернуть и продавец, и покупатель. Первый, получив деньги, в последний момент может отказаться от перерегистрации прав на недвижимость на нового хозяина. Или покупатель, оформив дом или квартиру на себя, не отдаст деньги.

Закон обошел нас, считая, что нотариусы берут много денег. Конечно, и при нотариальном оформлении возможны сбои, но тогда защищен будет гражданин, а не нотариус, допустивший ошибки.

По новым правилам нотариус не просто удостоверяет договор, он фактически проводит правовой анализ: может ли подобная сделка состояться, имеют ли стороны право на ее оформление, добровольно ли идут на нее, нет ли каких-то подводных камней...

В завершение разговора напомним, что одной из причин принятия закона было, по словам Павла Крашенинникова, «снижение издержек граждан». До мартовского «переворота» максимальный размер госпошлины за государственную регистрацию договоров об отчуждении объектов недвижимости составлял тысячу рублей для физического лица и 15 тысяч для юридического. Сейчас услуги нотариуса установлены Налоговым кодексом и «Основами законодательства о нотариате» и составляют по удостоверению договоров по сделкам с недвижимостью от одного процента по договорам ниже миллиона рублей, до 0,5 процента по договору свыше 10 миллионов рублей.

Хочется верить, что, принимая закон, хотели как лучше... ☺

ВОПРОС РЕБРОМ

А вы заметили борьбу с курением?

МАКСИМ ЮЛИН

С 1 июня 2013 года начал действовать федеральный закон «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», суть которого сводится к запрету курения в общественных местах и рекламного продвижения табачной продукции. Насколько эффективным стал этот закон, мы поинтересовались у жителей города.

Николай Солодовников, менеджер по снабжению ООО «Уральская молочная компания»:

— Сейчас уже забыл, что в начале июня должен был вступить в силу «антитабачный закон». Кстати, вступил или нет? Сам курю, но «борьбы с курением» на себе не ощущаю. Запретили рекламу — да я и без нее знаю, что сигареты есть в продаже; подняли цену на табачную продукцию — пока что я этого не заметил; запретили курить в общественных местах — это вообще отдельная тема, потому что курильщикам, видимо, все равно. По-моему, здесь ограничением может стать только желание самого человека, а не какие-то государственные законы.

Анна Андреева, документовед отдела делопроизводства администрации города:

— Мое мнение: прежде чем вводить запрет на курение в общественных местах и на предприятиях, надо бы позаботиться об организации специально отведенных для курения мест. Если честно, «борьбу с табаком» я наблюдаю только, когда смотрю «Новости» или слушаю радио. Курильщики меньше не стало и не станет. Если цены продолжат расти, люди просто будут переходить на более дешевые сигареты, а после привыкнут к их высокой стоимости, и все будет по-прежнему. Новый «закон о курении» снизит количество курильщиков на 7–8 процентов, которые и так собирались бросить — искали дополнительной мотивации. Если человек сам не захочет, его ничто и никто не заставит.

Александр Нижегородов, инженер МРК ОАО «ММК»:

— Никогда не курил и начинать не собираюсь. Что касается «борьбы с курением» — это есть... немного: иногда замечаю, что кое-как с этим пытаются бороться. Считаю, что нет смысла запрещать курить в общественных местах и вообще где-либо, потому что все равно курить будут. Но я также считаю, что администрация предприятий должна с пониманием относиться к курящим сотрудникам — бывает такое производство, что «перекурить» необходимы. И если некурящий работник может просто сесть отдохнуть, то курящему куда деваться, коли покурить по закону нельзя, а курилки нет? Мы же называем себя «демократическим обществом», так и надо соответствовать.

Галина Тельнова, продавец в киоске:

— На сигареты цены очень «взлетели». За последние 5 лет некоторые марки подорожали на 30–50 рублей! Но при этом поток покупателей остался практически прежним: теперь только дети не пытаются купить сигареты. «Постоянные» клиенты нередко закупают целые блоки. К нам заходят мужчины, который регулярно, как получит зарплату, берет сразу по несколько блоков — говорит, что запасается, пока совсем не подорожало. С 2014 года сигареты запретят продавать в киосках, но, думаю, к тому времени киоски останутся? А так, если посмотреть, что приняли закон, что не приняли... Борьба с курением вот только по повышению их стоимости идет, а в остальном, мне кажется, — одни разговоры по телевизору.

Кирилл Чернов, редактор МЗУ «Центр медицинской профилактики»:

— Никаких перемен после принятия «табачного закона» я не вижу. Курильщиков меньше не становится. И вообще мне кажется, что данный закон — резкий: конечно, надо бороться с никотиновой зависимостью населения, но постепенно, путем просвещения, а не запретов или повышения стоимости сигарет. Увеличение цены — это совсем не дело: повысили стоимость алкогольных продуктов, ну и что, люди пить перестали? Пьют точно так же и нередко травятся суррогатом. Нечто подобное может и с сигаретами случиться — столько лет страна курила. У меня самого была эта вредная привычка, но я взял себя в руки и отказался от табака. Причем задолго до первых разговоров о государственном вмешательстве. Хотя, что мы сейчас видим? Ну вмешалось государство, и ничего сверхъестественного не произошло. Потому что западная модель в России не жизнеспособна. Надо бороться с табаком, однако, повторюсь, путем пересечения и воспитания.

Анна Берсенева, руководитель дизайнерского отдела ООО «Джи Винил»:

— Я заметила, что курить стали меньше, но не из-за какой-то там «государственной борьбы», а потому, что курить теперь модно. Идет тотальная пропаганда здорового образа жизни, и именно это оказалось эффективным методом, чтобы сократить число курильщиков. С другой стороны, у меня и муж, и папа курят, а на них, в основном, влияет повышение цен на сигареты. Но я считаю, что нужно более лояльно относиться к курильщикам «со стажем». Мой папа курит всю жизнь и совсем отказаться от этого не сможет, а привычка-то эта продолжает дорожать! Думаю, наш народ, как и всегда, найдет выход из этой ситуации — начнет выращивать табак и делать самокуртки. А правительству снова придется принимать законы и вводить запреты... Нет, надо искать какие-то другие пути решения проблемы.

КОНТРАБАНДА

Деньги подвели под статью

В России начали действовать поправки, которые вводят уголовную ответственность за провоз через границу незадекларированных крупных сумм наличных, а также чеков, векселей и ценных бумаг. Они направлены на борьбу с незаконными финансовыми операциями и легализацией доходов, полученных преступным путем.

Новая статья Уголовного кодекса «Контрабанда наличных денежных средств и (или) денежных инструментов» вступила в силу 30 июня. Именно она предусматривает новые санкции по отношению к тем, кто пытается незаконно провезти деньги за кордон.

Во-первых, это штрафы. Заплатить придется сумму, в 15 раз превышающую ту, которую человек не задекларировал на таможене. Или, как вариант, штраф из расчета зарплаты или иного дохода за три года. Нарушителя также могут приговорить к лишению свободы на срок до четырех лет либо к принудительным работам на срок до четырех лет — в зависимости от тяжести преступления.

По договору, подписанному в Астане в июле 2010 года, без письменного декларирования через границу Таможенного союза за один раз наличными или в чеках можно свободно провезти не больше 10 тысяч долларов, уточняется в сообщении Федеральной таможенной службы (ФТС России). Более крупные суммы подлежат декларированию. Исключение — случаи перемещения денег через границу с государствами, входящими в Таможенный союз: Белоруссией и Казахстаном.

Еще одной поправкой в Уголовный кодекс с 30 июня 2013 года введена уголовная ответственность, если неуплата таможенных платежей при перемещении через таможенную границу товаров в одной или нескольких партиях превысит миллион рублей. Особо крупным размером будет признаваться сумма неуплаченных таможенных платежей, превышающая три миллиона рублей.

Кстати, в 2012 году и первом квартале 2013-го ФТС выявила свыше 8,5 тысячи фактов совершения правонарушений, связанных с попытками провоза через границу незадекларированной иностранной валюты на сумму, эквивалентную 4,4 миллиарда рублей.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

«Птенец» довел до уголовки

АЛЕНА КОНЬКО, пресс-служба Южно-Уральского ЛУ МВД России на транспорте

В минувшие выходные сотрудниками линейного отдела полиции на станции Златоуст Южно-Уральского ЛУ МВД России на транспорте пресечены несанкционированные полеты воздушного судна сверхлегкой авиации, организованные жителем города Сатка Челябинской области.

Установлено, что незаконные экскурсии 45-летний мужчина предоставлял на протяжении года, занимаясь перевозкой граждан за одну тысячу рублей.

В нарушение требований Воздушного кодекса РФ 30 июня он совершил перевозку на сверхлегком летательном самолете «Птенец-2» одного пассажира. Получив от мужчины денежное вознаграждение, предприниматель не обеспечил соблюдение требований безопасности его жизни и здоровья. Полет выполнялся при отсутствии обязательного страхования ответственности владельца воздушного судна перед третьими лицами за возможный вред жизни или здоровью либо имуществу третьих лиц при эксплуатации воздушного судна.

По факту несанкционированного оказания услуг по перевозке граждан на самолете решается вопрос о возбуждении уголовного дела по ч. 1 ст. 238 УК



РФ (выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности). Санкция статьи предусматривает наказание в виде штрафа до 300 тыс. рублей, либо в виде обязательных работ на срок от 120 до 180 часов, либо в виде лишения свободы на два года.