Нельзя жилье переписать! Продать его иль завещать?

Как переписать квартиру? Такой вопрос в Дни консультаций часто задают сотрудникам Управления Росреестра жители Читы и края. «Переписать квартиру, дом, или другой объект недвижимости невозможно. Такого понятия в законодательстве не существует. Говорит заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости забайкальского Управления Росрееестра Ксения Белоусова, - Имущество можно подарить, передать по завещанию, продать, но только не переписать».

Передача любой недвижимости осуществляется через сделку, права, приобретаемые в результате которой подлежат обязательной государственной регистрации. Гарантии госрегистрации, нужны, прежде всего, собственнику. С ними владелец недвижимости может свободно ею распоряжаться. Однако вопрос, каким видом сделки воспользоваться при передаче права собственности на недвижимость другому человеку, порой становится неразрешимой задачей.

Продать родному сыну

Наиболее распространенный вид сделки сегодня - договор купли- продажи. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя имущество, а покупатель обязуется принять его, уплатив за это определенную денежную сумму. При оформлении такой сделки покупателю полагается налоговый вычет, благодаря которому в течение трех лет он сможет вернуть в свой бюджет 13% от уплаченной суммы. Однако надо помнить, что при покупке недвижимости на собственника ложится бремя налогообложения.

Купля-продажа не подходит тем, кто намеревается стать единоличным собственником недвижимости, но является семьянином, потому что если покупатель состоит в браке, то та же квартира станет совместной собственностью супругов. К примеру, если мать хочет передать квартиру женатому сыну, но боится, что, в случае развода, он получит лишь ее половину, то лучше недвижимость подарить.

В подарок - квартиру

Для того чтобы совершить сделку дарения, необходимо заключить договор, следуя которому собственник безвозмездно передает или обязуется передать имущество. По Гражданскому кодексу РФ, оформление договора через нотариуса - обязательно только в одном случае, когда недвижимость делится по долям, например, на нескольких членов семьи. Кстати, дарение - это безвозмездная сделка, поэтому недвижимость, переходящая из рук в руки в таком порядке не облагается налогом. И все же слишком хорошо - тоже плохо. Вот и сделка «дарение» хороша не для всех.

*От исполнения договора можно отказаться!*

*Если имущественное или семейное положение либо состояние здоровья собственника изменилось так, что дарение приведет к существенному снижению его уровня жизни, он может отменить договор. Кроме того, в соответствии со ст.578 ГК РФ, даритель вправе отменить дарение, если*

одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

«Решили с дедом квартиру внучке подарить. Надо поскорее документы оформить. Мы ведь не вечны, мало ли что может случиться», - говорит пенсионерка Анна Иннокентьевна.

Подписать договор дарения достаточно просто. Но дедам ради этой сделки придется не легко. Для регистрации договора и перехода права собственности необходимо подготовить пакет документов, получив их в разных организациях. Может быть, поэтому, многие юристы утверждают, что пожилым людям не стоит передавать недвижимость внукам или детям путем дарения, лучше и гораздо проще ее завещать.

Наследство с одним недостатком Завещание - довольно простая форма передачи недвижимости. Оно позволяет передать имущество конкретному человеку без оформления лишних документов. Это - односторонняя сделка, которая создает права и обязанности после открытия наследства. К примеру, дочь ухаживает за больной матерью, а сын не принимает участия в ее судьбе. Мать хочет, чтобы квартира после ее смерти перешла к дочке и пишет завещание.

Не могут быть наследниками граждане, которые своими умышленными противоправными действиями способствовали либо пытались способствовать призванию их самих или других лиц к наследованию либо способствовали или пытались способствовать увеличению причитающейся им или другим лицам доли наследства (если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке).

Гражданский кодекс гласит, что завещание может быть совершено гражданином, обладающим в момент его совершения дееспособностью в полном объеме.

Если оно не написано, недвижимость делится между всеми близкими родственниками в порядке установленной законодательно очередности. «Завещание позволяет пожилым людям не томиться в очередях и не собирать бумаги, необходимые для регистрации недвижимости. Им достаточно заверить его у нотариуса, и недвижимость перейдет к наследнику с момента его вступления в наследство. Он-то и будет подавать документы на государственную регистрацию права собственности», - рассказывает Ксения Белоусова.

У всех видов сделок есть как плюсы, так и минусы. Наследство, при всей своей простоте и доступности не лишено недостатка. Наследник должен быть готов к тому, что кто-то из родственников или близких друзей может оспорить его права. Правда, в случае с завещанием, возможно это только в том случае, если суд признает его недействительным.

Если выбор' сделан, и подходящий вид отчуждения недвижимости определен, дорога участников договоров или наследников прямиком ведет в МФЦ или Кадастровую палату, где будут приняты документы на регистрацию сделки или права собственности на недвижимость. Кстати, по

основному закону, регламентирующему порядок регистрации недвижимости, подать документы можно одновременно и на регистрацию прав и на кадастровый учет объекта недвижимости, если он не проходил ранее, учетную процедуру. После приема, без участия заявителей документы, будут переданы в Управление Росреестра, где проводится их правовая экспертиза и определяется законность сделок. По завершению этих юридических процедур владельцы смогут распоряжаться полученной недвижимостью по собственному усмотрению.

Анастасия Ломовских