

## КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Несколько советов для тех, кто собрался покупать квартиру на рынке вторичного жилья без помощи опытного риелтора. Как себя вести и на что обратить внимание в первую очередь.



# КУПИТЬ ЖИЛЬЁ И НЕ ОСТАТЬСЯ БЕЗ УГЛА

### С НОТАРИУСОМ НАДЁЖНЕЕ

Закон позволяет оформить сделку без участия нотариуса, используя простую письменную форму договора, с которым покупатель идет в регпалату. Не советуем этого делать. Нотариус как бы страхует вашу сделку и частично проверяет "чистоту" квартиры.

### УКАЗЫВАЙТЕ РЕАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ

В договоре купли-продажи указывайте реальную стоимость. Занижение цены позволит выиг-

рать на нотариальной пошлине, но сделает проблематичным возврат денег в случае расторжения договора. Кроме того, существует льгота по уплате подоходного налога.

### СОБИРАЕМ ДОКУМЕНТЫ

У хозяина квартиры (или посредника) должны быть:

- свидетельство на право собственности (гербовый документ зеленого цвета);
- выписка, выданная паспортником, в которой отражено, что зарегистрирован в квартире на

торые нужно задать. По тому, как ведет себя продавец, не путается ли в ответах или дает ответы, которые вы не можете перепроверить, делайте соответствующие выводы.

документы из БТИ: план квартиры и поэтажный план дома. Если в квартире произведена перепланировка, то узаконена ли она и соответствует ли метраж квартиры, заявленный продавцом;

● справка об отсутствии задолженности по квартплате.

### НЕВЫПИСАННЫЕ ЖИЛЬЦЫ

Ими могут быть как бывшие члены семьи продавца (бывший супруг/супруга и другие родственники), так и случайные "квартиранты". Не успокаивайтесь обещаниями продавца, что, как только квартира будет продана, они выпишутся. Не дает гарантии даже запись, отмеченная в нотариально заверенном договоре купли-продажи, что в течение такого-то времени после сделки бывшие жильцы обязуются выписаться. Обещания чаще всего не выполняются. И тогда в лучшем случае вам придется платить квартплату за "мертвые души". В худшем — в один прекрасный день они появятся с вещами на вашем пороге и заявят свои права на проживание. В любом случае выписывать можно только через суд.

### МАЛЕНЬКИЕ ДЕТИ — БОЛЬШИЕ ПРОБЛЕМЫ

Если несовершеннолетние дети были выписаны из квартиры на момент продажи, требуйте от продавца письменное согласие на это органов опеки и попечительства. Дается оно только в том случае, если ребенка прописывают в равноценное жилье, принадлежащее родителям или ему самому (никакие бабушки-дедушки и прочие родственники в расчет не берутся, если только не являются их опекунами).

Приватизация жилья породила и другую категорию "опасных" детей, и не только несовершеннолетних. Это дети, обделенные при приватизации. В свое время они не были включены в число собственников квартиры. И со

временем могут заявить через суд свои права на долю, а значит, оспорить сделку купли-продажи. Проверьте домовую книгу (выписку паспортиста об истории квартиры). Если там были прописаны дети на момент приватизации, добейтесь от продавца включения их в приватизацию, а если квартира продается с альтернативой (то есть хозяин продает эту и сразу покупает другую квартиру), требуйте, чтобы "обделенный" ребенок был включен в число собственников новой квартиры. А вот если квартира уже продавалась и в предыдущем случае фигурировали "обделенные" дети, отказывайтесь от сделки не раздумывая.

### НАСЛЕДНИКИ ОЖИВИЛИСЬ

Если квартира досталась собственнику по наследству, неучтенные наследники, которые решили заявить свои права на данную квартиру, могут появиться в любой момент.

Станьте на время частным детективом: поговорите с соседями, были ли у покойного родители-пенсионеры, несовершеннолетние дети или родственники-инвалиды, находившиеся под опекой покойного. Именно они могут претендовать на обязательную долю наследства. Если вы все-таки решили покупать эту квартиру, вам придется встретиться с потенциальными наследниками и попросить их написать нотариальный отказ от наследства и претензий на него.

### ПРОДАЖА ПО ДОВЕРЕННОСТИ

Продажа квартиры посредником по доверенности, выданной хозяином квартиры, сегодня не новость, но покупателю следует насторожиться вдвойне. Доверенность может быть просроченной, поддельной, уже отмененной собственником квартиры, а значит, недействительной (о чем продавец вам, естественно, не сообщит).

(По материалам газеты "Народный совет").

## ОБРАЗОВАНИЕ КАК ПРИНИМАЮТ В ПЕРВЫЙ КЛАСС

**?** Уважаемая редакция! Мой сын пойдет в школу через год, но кому-то ответ на мой вопрос может пригодиться и этой осенью. По каким правилам и правовым актам проходит зачисление ребенка в первый класс общеобразовательной школы?

Таисия Д.

При приеме учащихся в первый класс администрация школы руководствуется письмом Минобразования РФ "Рекомендации по организации приема в первый класс". Согласно письму все дети, достигшие школьного возраста, зачисляются в первый класс общеобразовательного учреждения независимо от уровня их подготовки. Собеседование учителя с ребенком возможно проводить в сентябре с целью планирования учебной работы с каждым учащимся. Порядок приема в общеобразовательное учреждение в части, не урегулированной Законом Российской Федерации "Об образовании", определяется учредителем общеобразовательного учреждения и закрепляется в его уставе (п. 45 Типового положения об общеобразовательном учреждении).

На основании п. п. 1, 2 ст. 16 Закона "Об образовании" органы управления образованием регионального и муниципального уровней издадут приказ о порядке приема детей в первый класс общеобразовательных учреждений, а также создадут комиссии для осуществления контроля и рассмотрения заявлений родителей (законных представителей) о нарушениях прав граждан на получение общего образования.

Муниципальный орган управления образованием за каждым районом (микрорайоном) закрепляет общеобразовательные учреждения и обеспечивает прием всех подлежащих обучению граждан, проживающих на данной территории и имеющих право на получение образования соответствующего уровня.

Администрация школы может отказать гражданам (в том числе не проживающим на данной территории) в приеме их детей в первый класс только по причине отсутствия свободных мест в учреждении. В этом случае муниципальный орган управления образованием предоставляет родителям (законным представителям) информацию о наличии свободных мест в общеобразовательных учреждениях на данной территории (в данном районе, микрорайоне) и обеспечивает прием детей в первый класс.

Для зачисления ребенка в первый класс родители (законные представители) представляют в общеобразовательное учреждение заявление о приеме, медицинскую карту ребенка, справку о месте проживания ребенка.

Решение медико-психолого-педагогической комиссии об уровне развития ребенка носит исключительно рекомендательный характер. В случае конфликтной ситуации или несогласия с проведением процедуры приема в образовательное учреждение рекомендуем обращаться в орган управления образованием, которому подотчетна школа.

Вопросы	Ответы продавца	Ваше решение
О цене	Цена за квартиру существенно меньше средней цены на рынке жилья	Отказывайтесь сразу: видимо, у квартиры есть "темное пятно"
О сроках	Торопятся с продажей	Откажитесь от сделки
История квартиры (кто проживал в ней с момента постройки дома)	Квартира за короткое время продавалась несколько раз	Откажитесь от сделки сразу
Кто прописан: несовершеннолетние дети, служащие по призыву, отбывающие заключение, психически нездоровые люди или инвалиды	Прописан кто-то из перечисленных	Лучше от сделки отказаться. Каждый из перечисленных может заявить свои права на проживание. Иногда в отношении детей вопросы решаемы
О соседях	Ответ, скорее всего, будет благоприятный. Вряд ли продавец честно скажет, что соседи ужасные и жить с ними невозможно	Не поленитесь встретиться с соседями (причем не только на одной площадке, но и на соседних этажах).

данный момент и кто проживал в ней ранее;

● если у квартиры несколько собственников (например, супруги), необходимо нотариально заверенное согласие всех на продажу;

● если у квартиры несколько собственников (например, супруги), необходимо нотариально заверенное согласие всех на продажу;

### ОРГАНИЗИРУЙТЕ ПРОЦЕСС

Обсудите заранее, кто оплачивает расходы по оформлению сделки, выплатит ли хозяин компенсацию, если передумает. Если продавец потребовал задаток, оформите дополнительный письменный договор, включите в него пункт о возврате задатка в двойном размере.

Готовясь к первой встрече с хозяевами квартиры, составьте и напишите на листе вопросы, ко-

### КАК ПОДСТРАХОВАТЬСЯ:

- попросите встречи с собственником квартиры, выдавшим доверенность (может, он давно умер, и сделка будет считаться недействительной);
- попросите копию доверенности и лично убедитесь, есть ли в природе нотариальная контора, удостоверившая данный документ. Сверьте печать (подпись) на доверенности с печатями (подписями) нотариальной конторы;
- если проверить не представляется возможным, например, хозяин квартиры проживает в другом городе или стране и доверенность оформлена там же, не рискуйте. Если же решились, задайте посреднику те вопросы, которые вы адресовали бы хозяину, и не поленитесь все проверить.