



**Вопрос от гр. Тарасенко В.В. (опубликован 20.04.2017):**

Какие последствия сохраняются для человека после снятия его с психиатрического учета?



**Ответ:**

На Ваше обращение, поступившее 11.04.2017 года, можем сообщить следующее.

Сейчас в России нет понятия «психиатрический учет», есть «лечебно-консультативная помощь» и «диспансерное наблюдение». Лечебно-консультативная помощь не обязывает к обязательному посещению психиатра, и часто ничего не запрещает, диспансерное наблюдение рекомендует посещать психиатра и многое запрещает, здесь все зависит от диагноза. Диспансерное наблюдение дает психиатру право смотреть пациента без получения санкции судьи и обязывает психиатра освидетельствовать пациента раз в год или получить необходимую информацию о пациенте любым иным законным способом. Снятие с динамического диспансерного наблюдения обозначает, что психиатр не видит опасности обострения состояния и человеку не нужно ходить к психиатру и принимать его назначения. Но, это не означает снятие диагноза и возможность получения разрешений и допусков. Если в Вашем случае был снят именно диагноз, то все ограничения снимаются.



**Вопрос от гр. Тарасовой Т. (опубликован 03.04.2017):**

Около пяти лет назад купили в деревне небольшой дом (под дачу) с использованием материнского капитала по ¼ на каждого члена семьи (дети 10 и 17 лет). Прописки там не имеем, т.к. проживаем в городе. Сейчас решили продать его, чтобы построить (или купить) большой дом уже с возможностью круглогодичного проживания в нем.

Подскажите, пожалуйста, возможно ли это и какие документы необходимо оформить?



**Ответ:**

Согласно ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Вы с мужем, как законные представители детей, вправе совершать сделки в их интересах. Однако в зависимости от того, расходовались ли средства маткапитала на приобретение продаваемого дома, а также от возраста детей — зависят условия и способы его продажи.

Несмотря на то, что закон о материнском капитале №256-ФЗ от 29.12.2006 года не содержит прямых запретов и ограничений на отчуждение недвижимости, приобретенной за счет сертификата, такая сделка в обязательном порядке должна быть одобрена органами опеки, так как это требование прямо прописано в ст. 28, 37 ГК РФ, а также в ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве».

Таким образом, если к моменту продажи дома среди его собственников есть несовершеннолетние (дети не достигли возраста 18 лет), для осуществления сделки необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства (ООиП).

В связи с тем, что ООиП следят за соблюдением интересов несовершеннолетних, самым главным условием направления средств материнского сертификата является требование оформить приобретаемый объект недвижимости на всех членов семьи,

выделив доли супругам и детям. Что в вашем случае и было сделано.

Органы опеки следят за соблюдением данного условия. Именно по этой причине для отчуждения таких домов необходимо иметь на руках предварительное разрешение органов опеки, которое может быть получено, только если им будут предоставлены документы, подтверждающие, что права и интересы несовершеннолетних собственников будут соблюдены и в результате сделки по продаже, а именно:

- за несовершеннолетними владельцами долей сохранятся их права на имущество— т.е. в другом жилом помещении (в покупаемом взамен продаваемого) им должны быть выделены равноценные доли;
- жилое помещение, которое будет приобретено взамен отчуждаемого, должно быть большим или равнозначным по площади.

Если это не так, дети должны получить в нем большие доли, т.е. жилищные условия и имущественные интересы детей не должны быть ухудшены.

Таким образом, дом, приобретенный с участием маткапитала можно продать при следующих условиях:

- 1) ООиП предоставили письменное согласие на проведение сделки;
- 2) Семья сохранит или улучшит свои жилищные условия — что также подразумевает сохранение имущественных прав несовершеннолетними детьми.

Для получения согласия на отчуждение доли, принадлежащей ребенку, необходимо составить заявление с соответствующей просьбой, адресованное в ООиП.

К заявлению необходимо приложить ряд важных документов:

- документы, удостоверяющие личность заявителей (родителей или опекунов несовершеннолетних граждан, свидетельства о рождении, а также паспорта детей, которые достигли 14 лет);
- если кому-то из детей уже исполнилось 14 лет, потребуются его письменное согласие на продажу принадлежащей ему доли;
- свидетельство о заключении брака или о его расторжении;
- документы, устанавливающие права на продаваемое и покупаемое жилье, а также справки, подтверждающие отсутствие задолженности за коммунальные услуги;
- справки об оценочной стоимости обоих объектов недвижимости;
- предварительные договоры купли-продажи.

После изучения всех документов, сотрудники ООиП приглашают родителей и детей, достигших 14 лет, на собеседование. Помимо собеседования представители ООиП могут осуществить выезд по адресу предполагаемого проживания семьи, дабы убедиться в качестве приобретаемого жилого помещения и соблюдении интересов несовершеннолетних членов семьи.

Просим обратить внимание, что с 1 января 2016 года сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат

нотариальному удостоверению. При этом несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ; ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

*Ответ подготовили студенты 3 курса под руководством ст.преподавателя  
Каразановой О.О.*



**Вопрос от гр. Тропниковой Е.(опубликован 03.04.2017):**

Добрый день, решили с мужем приобрести недвижимость в виде строящегося частного дома. Данная недвижимость компании аккредитована в ПАО Сбербанк. Планируется внести аванс в размере одного миллиона рублей, а оставшуюся часть долга закрыть ипотекой от ПАО Сбербанк. Застройщик ООО «Деметра» подготовили договор купли-продажи будущей недвижимости. На наш взгляд в договоре не учтено множество важных аспектов, а именно: не указаны определения, используемые в договоре (объект, дом), точные сроки сдачи объекта, а так же, по мнению застройщика, данный договор составляется в двух экземплярах. Просьба, при возможности в ближайшее время оценить договор с юридической точки зрения и подсказать на что следует обратить внимание.



**Ответ:**

В ответ на Ваше обращение можем ответить следующее.

Постановлением Пленума ВАС РФ № 54 подтверждена возможность заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем.

Согласно пункту 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем.

В силу пункта 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отдельным видам договора купли-продажи применяются положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 указанного кодекса.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума ВАС РФ № 54, в связи с тем, что параграф 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.

Таким образом, договор купли-продажи будущего объекта недвижимости может быть заключен в любое время, в том числе до возникновения права собственности на объект недвижимости у продавца, а также до получения разрешения на строительство объекта недвижимости и, даже, до начала его строительства.

Согласно положениям статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество,

подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Таким образом, существенными условиями договора купли-продажи будущего объекта недвижимости являются:

1) характеристики, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение объекта, ориентировочная площадь объекта, иные характеристики, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией);

2) цена объекта недвижимости. При этом цена объекта может быть указана как в твердой сумме, так и установлена на единицу площади объекта, а порядок оплаты указанной цены может быть любым (в том числе – предоплата).

Относительно условий договора купли-продажи будущей недвижимости следует учитывать, что согласно положениям ст.554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). Иными словами, стороны вправе впоследствии (после присвоения кадастрового номеру объекту) заключить соответствующее дополнительное соглашение в части конкретизации предмета договора.

В свою очередь, если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией). При этом следует учитывать разъяснения, содержащиеся в п.2 Постановления Пленума ВАС № 54 в соответствии с которыми, в случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным.

В представленном договоре содержатся основные условия. Так, в договор определяется предмет. Причем предмет договора прописан, опираясь на положения проектной документации. Вам следует перед подписанием договора тщательно проверить, оформлена ли у застройщика проектная документация.

Кроме этого, в договоре прописаны сроки передачи жилья в собственность Покупателя и условия о цене договора, сроках и порядке ее уплаты, а также гарантийный срок на приобретаемую недвижимость. Кроме того, предусмотрено составление дополнительного соглашения к договору, после получения Продавцом свидетельства на право собственности на объект и акта-приема передачи, в которых будут уточнены характеристики объекта.

По нашему мнению, данный договор должен быть заключен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны. И также, должны быть внесены соответствующие изменения в договор.

*Ответ подготовили студенты 3 курса, под руководством ст.преподавателя  
Каразановой О.О.*