

## Как родственники и «друзья» могут лишить нас недвижимости и денег

Олег Сухов, адвокат

*В нашей стране сложилось свое особенное отношение к друзьям и родственникам, нередко непонятное западному обывателю. «Положить жизнь за други своя» всегда считалось у нас чем-то само собой разумеющимся. Следует признать: это правило сыграло положительную роль не только в войнах, которые вело наше государство, но и в мирной жизни. С другой стороны, безграничное доверие человека к родственникам и друзьям в современной России легко может привести к серьезным убыткам и даже потере собственности.*

### Что имеем — не храним

Скажем, вы когда-нибудь задумывались, как мы храним важные бумаги? Мы бросаем их, где попало: на столах, в тумбочках, шкафах. И если на Западе подобные документы в основном лежат в сейфе или даже у нотариуса с адвокатом, то россияне не имеют такой культуры хранения. Но это еще полбеды. Гораздо чаще наши сограждане сами отдают бумаги в руки недобросовестных родственников и знакомых, а потом горько жалеют об этом. И хотя сделка, осуществленная в результате обмана собственника, может быть признана недействительной, для ее отмены придется, как говорится, «попотеть» и доказать, что договор подписывался далеко не в интересах владельца.

*Например, проживающая в Пушкине гражданка Софья Николаевна Жилинская очень доверяла внучатому племяннику Сергею Зуеву. Поэтому однажды попросила его помочь в обмене ее «двушки», расположенной в центре города, на равноценное жилье в пригородном поселке, недалеко от которого у Жилинской была дача. Женщина так верила племяннику, что оформила на него генеральную доверенность.*

*Племянник согласился: «Отчего же не порадовать бабушке?» Только в результате его «содействия» Жилинская оказалась прописанной в коммунальной квартире на окраине. Племянник рассудил, что бабка вполне обойдется и коммуналкой, да и деньги, полученные в результате «обмена» в качестве доплаты, ей тоже ни к чему. И хорошо, что у Софьи Николаевны оказались хорошие друзья, которые забились тревогу, а тут еще вмешались прокуратура и представители предприятия, на котором она отработала 45 лет. Ветеран как-никак. В итоге через полгода суд признал сделку недействительной, а Зуев ударился в бег. Деньги бабушке он так и не вернул.*

### Доверяй — но проверяй

Вторая распространенная ошибка – это безграничное и ничем не обоснованное доверие собственника к родственникам и друзьям в ходе исполнения сделки. Не желая обидеть друга (родственника), наши сограждане великодушно закрывают глаза на необходимость подписать различные бумаги (акты, расписки, иные документы), подтверждающие надлежащее исполнение договора. Подобная доверчивость приводит либо к расторжению сделки, либо к невозможности доказать ее реальность. Судья, конечно, выслушает заверения, что все исполнено надлежащим образом, однако признает в качестве доказательства только документы, а не слова. Например, как в этом случае.

*Сергей Зимин и Юрий Тарасов дружили с детства. Другьями они остались и когда выросли. В 2009 году Зимин решил купить квартиру. Жилье он подобрал быстро, столь же оперативно договорился и о цене. Но лично положить деньги в банковскую ячейку Зимин не успел: пришлось срочно вылететь в командировку, а перенести день закладки было нельзя, так как документы уже ушли на регистрацию. Тогда Зимин передал деньги Тарасову и попросил заложить их в банковскую ячейку. Тарасов охотно согласился. Естественно, что ни акта приема-передачи денег, ни расписки они не составляли: «Помилуйте! Ну, разве может быть недоверие между*

товарищами?»

*Тарасов, конечно, деньги в ячейку положил. Но был один маленький нюанс — в этом банке при закладке деньги не пересчитывались. И когда ячейку вскрыли, то Зимин и продавец не досчитались 350 тыс. руб. Тарасов сделал круглые глаза: «Сколько ты дал — столько я и положил». Уговоры и уещевания не помогли. Юрий стоял на своем. Пришлось Зимину скрепя сердце обращаться в полицию. Увы, она тоже не помогла и в возбуждении уголовного дела отказала: нет доказательств. Пришлось Зимину доплачивать за квартиру.*

### **Свои люди — сочтемся**

Следующая типичная ошибка – это регистрация в своей муниципальной квартире родственников или знакомых. Такое действие бессмысленно уже само по себе потому, что несет неоправданные правовые риски. Это как если бы человек по собственной инициативе обратился в суд и попросил, чтобы его лишили части прав в отношении жилья. Глупо, не так ли? Но многие как раз и поступают подобным образом. Ведь новый жилец сможет не только пользоваться помещением (это еще полбеды), но и заявить права на свою долю в случае приватизации. А это уже действительно, как говорит современная молодежь, – «засада». И ничем тут не поможешь. Остается только «давить» на совесть «подселенца». Если она у него, конечно, есть. А если нет, то произойдет история, подобная той, что случилась в 2008 году с Тамарой Павловной Сапрыкиной (имя изменено), жительницей Санкт-Петербурга.

*Весной в город из деревни приехала ее двоюродная племянница Зинаида поступать в университет. Девушка поступила, после чего сердобольная Тамара Павловна прописала ее у себя. Затем девушка забросила учебу (городские «соблазны», чего уж там), и ее отчислили из университета. Тамара Павловна пожалела племянницу, разрешила ей продолжать жить в квартире и не сообщила отцу в деревню. А в 2012 году Сапрыкина решила приватизировать жилплощадь на себя и сына, который специально для этого случая прилетел с Севера, где он жил и работал в последние годы.*

*Когда Тамара Павловна попросила Зинаиду подписать отказ от доли собственности в приватизированной квартире, девушка вдруг заартачилась и отказалась: либо я имею долю, либо вы платите отступные. Сын Тамары Павловны в отличие от матери не обладал мягким характером. Он обозлился и позвонил в деревню отцу Зинаиды и расписал ему во всех красках жизнь дочери в городе. Ну, может быть, еще и приукрасил. А почему бы и нет? Итог, как вы понимаете, был неутешительным для девушки. Что ни говори, но российская деревня все-таки хранит некую патриархальность. Отец мгновенно примчался в город, «убедил» дочь отказаться от доли и увез Зинаиду в деревню. История закончилась вполне благополучно, если не считать, конечно, синяков Зинаиды от «поучений» отца.*

С другой стороны, если зарегистрированный в муниципальном жилье человек никогда в нем не проживал (регистрация была фиктивной), то выселение его не доставит особых хлопот. Главное, обратиться к грамотному юристу, и он поможет. Но в любом случае, прежде чем прописывать на муниципальной площади третьих лиц, – приватизируйте квартиру. Хотя бы риски уменьшите.

### **Знание — сила**

И, наконец, расскажу о последнем варианте развития событий, когда родственники могут, как говорится, «подложить свинью» и лишить человека возможности улучшить жилищные условия. Нет, вы не угадали. На этот раз речь идет не о мошенничестве, а о банальном незнании законов.

Дело в том, что многие граждане нашей страны претендуют (и вполне обоснованно)

на получение квартиры в соответствии с различными социальными программами: «Молодой семье – доступное жилье», социальная и военная ипотека. Кроме этого, в категорию льготников входят ветераны Великой Отечественной и локальных войн. Да всех и не перечислить. У нас все-таки социальное государство, и оно худо-бедно, но предоставляет жилье гражданам. Только вот родственники могут очень даже легко и принужденно лишить человека вожделенной квартиры. Причем без всякого злого умысла.

Все дело в том, что государство ограничивает предоставление жилья людям, ближайшие родственники которых уже имеют жилплощадь, причем неважно, в каком регионе России. Понятно, государство учитывает наличие жилых помещений только у близких родственников, а также улиц, зарегистрированных в одной квартире с льготником.

На самом деле эта норма уходит корнями в 1970-е годы, когда льготники за несколько лет получали по одной, а то и по две квартиры, прописывали в них детей и внуков, а потом опять вставали в очередь на улучшение жилищных условий. Далеко не все, конечно, поступали таким образом. Однако, что было – то было. Когда в конце 1990-х эта проблема вскрылась, то государство начало постепенно «закручивать гайки».

Закручивание гаек в данном случае означает изменение законодательства, согласно которому в итоге в настоящее время получить квартиры с помощью использовавшихся ранее механизмов-уловок стало невозможно. Возникли ограничения и по условиям постановки на очередь, и по условиям предоставления жилья.

Резюмируя все сказанное, подчеркну, что необходимо ясно понимать и представлять, где заканчиваются родственные (приятельские) отношения и начинается банальная проза жизни, которая, увы, не всегда укладывается в наши представления о ней.

Поэтому разумная предосторожность в отношениях с родственниками и тем более знакомыми должна присутствовать всегда. Особенно, если дело касается имущества и денежных средств. В противном случае очень легко можно стать жертвой недобросовестности и корысти со стороны лиц, которым полностью и безоговорочно верите.

advokatsuhovoleg.ru