Снятие с регистрации продавца квартиры

Согласно договору купли-продажи квартиры продавец обязан снять себя с регистрации в течение 10 дней. Сделка прошла, госрегистрация проведена, но продавец не выписался. На связь не выходит, пропал, найти его теперь крайне сложно. Как поступить покупателю? Каков порядок действий?

По общему правилу и практике сделок при отчуждении квартиры продавец и проживающие с ним лица обязаны освободить жилое помещение и сняться с регистрационного учета. При их отказе новый собственник может сделать это через суд.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии со ст. 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение. Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда (ст. 35 ЖК РФ).

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

С целью выселения бывшего собственника жилья необходимо подготовить исковое заявление, приложить копии документов, подтверждающих требования, в том числе выписку из ЕГРН, выписку из домовой книги. У вас есть все основания для обращения в суд с иском о снятии ответчика с регистрационного учета.

 Прокурор района Трофимова М.И.

 Снятие с регистрации по решению суда

Зачастую граждане пытаются снять «неугодных» родственников с регистрационного учета по месту их проживания в связи с возникновением бытовых конфликтов между ними. При этом нужно иметь ввиду следующие положения законодательства.

В соответствии с нормами ст. ст. 61, 69 ЖК РФ наниматель жилого помещения и члены семьи нанимателя имеют равные права и обязанности, вытекающие из договора социального найма.

Согласно ст. 71 ЖК РФ временное отсутствие нанимателя и членов семьи нанимателя не влечет изменение или прекращение их прав и обязанностей по такому договору, в том числе не прекращает права проживания в жилом помещении.

В соответствии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов семьи нанимателя в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Таким образом, если отсутствие не носит временного характера, то заинтересованные лица, в том числе наниматель или члены его семьи, имеют право в судебном порядке на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ потребовать признания отсутствующих лиц утратившими право на жилое помещение в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Верховный Суд РФ в п. 32 Постановления Пленума от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" указал, что при разрешении таких споров судам необходимо выяснить, по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

Если судом на основании доказательств, представленных стороной истца, будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о добровольном выезде лица из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, из которого он выехал, а также указывающие на отказ такого лица в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании утратившим право на жилое помещение в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма будет удовлетворен.

Верховный Суд РФ пояснил также, что само по себе отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права.

В противном случае суд откажет в иске о признании утратившим право пользования жильем и выселении одного из нанимателей жилого помещения.

 Прокурор района Трофимова М.И.

 Распоряжение жильем, находящемся под обременением ипотеки.

 В практической деятельности прокуратуры часто граждане задают вопросы о том, как совершить сделку с жильем, если оно после погашения ипотеки все еще находится под обременением.

По кредитному договору банк или иная кредитная организация (далее - банк) предоставляет заемщику кредит в размере и на условиях, которые предусмотрены договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные договором иные платежи.

По общему правилу заемщик обязан возвратить полученную сумму кредита в срок и в порядке, которые предусмотрены договором. При этом заемщик может осуществить как полное, так и частичное досрочное погашение задолженности по ипотечному кредиту.

После полного погашения ипотечного кредита нужно запросить в банке справку о полном исполнении вами обязательств по кредитному договору. Также банк должен выдать вам пакет документов, необходимых для погашения регистрационной записи об ипотеке.

При погашении регистрационной записи об ипотеке закладная аннулируется. Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней (п. п. 1, 3 ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

После этого можно совершать сделки с квартирой, например, подарить ее родственнику.

В настоящее время государственная регистрация непосредственно договора дарения не требуется. Вместе с тем необходимо регистрировать переход права собственности на недвижимые вещи, в том числе в результате дарения.

 Прокурор района Трофимова М.И.

 Ремонт кровли многоквартирного дома

Ввиду наличия на территории Доволенского района большого количества домов старой постройки возникают вопросы ремонта кровли указанного жилья. При этом граждан интересует, кто должен ремонтировать крышу в случае ее протекания. В связи с этим прокуратура Доволенского района разъясняет.

В приложении N 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, установлен предельный срок устранения протечек подобного характера, и составляет он одни сутки с момента выявления нарушения.

Поэтому первоначально необходимо обратиться в управляющую организацию с требованием об устранении причин затопления жилого помещения путем проведения ремонтных работ, а также о возмещении причиненного ущерба.

Если ваше заявление будет проигнорировано, рекомендуем обратиться в орган государственного жилищного надзора.

По результатам проверки управляющей организации надзорным органом будет выдано предписание об устранения нарушения с ограниченными сроками исполнения.

Параллельно должен разрешаться вопрос о возмещении ущерба.

Первоначально необходимо принять меры к составлению акта о затоплении жилого помещения.

Указанный акт должен быть составлен управляющей организацией и подписан не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан, помимо исполнителя, двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя.

В силу п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Ответственность за сохранность и содержание общего имущества в многоквартирном доме на основании договора управления несет управляющая организация. Поскольку ею не обеспечено надлежащее состояние крыши, что привело к затоплению жилого помещения, требование о возмещении причиненного ущерба должно быть адресовано именно управляющей организации.

Для возмещения ущерба вам необходимо определить стоимость восстановительного ремонта жилого помещения, расходов на наем иного помещения (если проживание в этом в связи с затоплением невозможно).

Для определения размера ущерба необходимо обратиться в любую экспертную (оценочную) компанию, которая вправе производить такого рода исследования и выдавать заключения.

О дате и времени осмотра квартиры и составлении акта, фиксации последствий затопления квартиры управляющая организация должна быть уведомлена компанией-оценщиком. В ходе осмотра необходимо зафиксировать все нарушения, в том числе носящие скрытый характер, даже если они не были учтены в первоначальном акте.

После получения отчета о рыночной стоимости восстановительного ремонта в целях соблюдения досудебного порядка урегулирования спора необходимо будет обратиться с претензией в адрес управляющей организации, приложив к ней копию отчета.

В случае отказа или уклонения от заключения соглашения и выплаты компенсации вы вправе обратиться в суд с исковым заявлением о возмещении ущерба. Суд также взыскивает в пользу потребителя штраф в размере 50% от размера удовлетворенных требований.

От уплаты государственной пошлины по рассматриваемой категории споров вы освобождены.

 Прокурор района Трофимова М.И.

 Исправление данных в квитанции по оплате вывоза мусора

Региональный оператор по вывозу мусора прислал квитанцию с данными о лицах, которые в доме не проживают уже длительное время. Как можно доказать, что в доме никто не проживает, чтобы не платить за вывоз мусора?

По общему правилу, размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих потребителей в жилом помещении (п. 148(34) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила)).

Также есть специальная норма, согласно которой при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с ТКО рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (п. 148(36) Правил)).

В итоге при отсутствии информации региональный оператор руководствуется вышеуказанным положением и имеет право выставлять к оплате счет, исходя из количества собственников.

К сожалению, действующее законодательство не дает ответ на вопрос: если человек проживает в квартире и платит за обращение с ТКО, обязан ли он платить за обращение с ТКО за другие квартиры и домовладения, которые принадлежат ему на праве собственности, но там никто не проживает?

Отсутствие четкости правового регулирования рождает ситуации, когда потребителям выставляют квитанции к оплате за обращение с ТКО в нескольких регионах, городах, руководствуясь положениями Правил.

В таких ситуациях выход заключается в произведении перерасчета. При временном, т.е. более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в порядке, предусмотренном разд. VIII Правил.

Для произведения перерасчета необходимо обратиться к региональному оператору по обращению с ТКО с заявлением о перерасчете.

В заявлении о перерасчете указываются:

- ФИО каждого временно отсутствующего потребителя;

- день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

В качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться:

- копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;

- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

- проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в таких документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);

- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

- документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством РФ случаях, или его заверенная копия;

- справка, выданная уполномоченным лицом садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина на садовом или огородном земельном участке, расположенном в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

- иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

 Прокурор района Трофимова М.И.

Права инвалидов на управление транспортными средствами

Права инвалидов на управление транспортными средствами законодателем ограничены.

Человек с инвалидностью может получить водительское удостоверение при отсутствии у него заболеваний, препятствующих управлению автомобилем.

Перечни медицинских противопоказаний, медицинских показаний и медицинских ограничений к управлению транспортным средством установлены Постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 N 1604. В Перечень медицинских противопоказаний входят следующие заболевания:

1) органические, включая симптоматические, психические расстройства;

2) шизофрения, шизотипические и бредовые расстройства;

3) расстройства настроения (аффективные расстройства);

4) невротические, связанные со стрессом и соматоформные расстройства;

5) расстройства личности и поведения в зрелом возрасте;

6) умственная отсталость;

7) психические расстройства и расстройства поведения, связанные с употреблением психоактивных веществ;

8) эпилепсия;

9) ахроматопсия;

10) слепота обоих глаз.

Тем же Постановлением закреплен перечень заболеваний, при которых инвалид может использовать машину только с ручным управлением или автоматической трансмиссией.

Возьмем, к примеру, лицо, страдающее ДЦП и имеющее инвалидность по данному заболеванию. В вышеуказанном Постановлении Правительства РФ ДЦП как медицинское противопоказание к управлению автомобилем не указано, также ДЦП нет в перечне заболеваний, при которых инвалид может использовать машину только с ручным управлением или автоматической трансмиссией. То есть человек, имеющий такое заболевание, как ДЦП, имеет право на управление транспортным средством в зависимости от тяжести данного заболевания и прохождения медицинской комиссии при получении права на управление транспортным средством.

Все зависит от причины инвалидности. Если кандидат в водители успешно пройдет водительскую медкомиссию, то после получения водительской медсправки он может поступить практически в любую автошколу, освоить вождение и "сдать на права" на общих основаниях.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

Штраф за нарушение правил перевозки детей в авто

За перевозку детей на переднем сиденье, без специального кресла или без использования ремня безопасности действующим законодательством предусмотрен штраф.

На основании п. 22.9 Правил дорожного движения Российской Федерации, утвержденных Постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 23.10.1993 N 1090, перевозка детей в возрасте от 7 до 11 лет (включительно) в легковом автомобиле и кабине грузового автомобиля должна осуществляться с использованием детских удерживающих систем (устройств), соответствующих весу и росту ребенка, или с использованием ремней безопасности, а на переднем сиденье легкового автомобиля - только с использованием детских удерживающих систем (устройств), соответствующих весу и росту ребенка.

В свою очередь, ч. 3 ст. 12.23 КоАП РФ устанавливает ответственность за нарушение требований к перевозке детей, установленных приведенным выше пунктом Правил дорожного движения Российской Федерации, а в качестве санкции определено наложение административного штрафа:

- на водителя в размере 3 тыс. руб.;

- на должностных лиц - 25 тыс. руб.;

- на юридические лица - 100 тыс. руб.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.

Оформление кредита несовершеннолетнему

Согласно ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе совершать только мелкие бытовые сделки, а также вносить вклады в кредитные организации. Иные сделки они вправе совершать только с согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителя).

Большинство кредитных организаций выдают нецелевые кредиты лицам, достигшим 21 года, реже встречаются кредитные программы, предоставляющие возможность получить кредит с 18 лет.

Банки выдают кредиты несовершеннолетним (с 14 лет) на оплату обучения в вузе. Однако такого рода кредиты - целевые, т.е. денежные средства могут быть направлены только на оплату обучения. Как правило, деньги перечисляются напрямую банком в вуз, поэтому потратить их по своему усмотрению невозможно.

Для получения кредита требуются:

- письменное согласие родителей на получение кредита;

- наличие поручителя;

- наличие паспорта;

- наличие регулярного дохода (в том числе стипендии).

Таким образом, 17-летнему учащемуся колледжа кредит не может быть предоставлен.

 Помощник прокурора Тимошенко Т.Е.