



## **Вопрос от гр. Чурмеева Александра (опубликован 29.11.2016):**

31.07.1999 года гражданин Чурмеев Александр совместно с Чурмеевым Алексеем приобрел ½ долю одноэтажного бревенчатого дома, заключил договор купли-продажи, который следовало зарегистрировать в государственном учреждении юстиции Нижегородской области. От регистрации договора купли-продажи брат уклонился. В 2011 году Чурмеевым Александром был заявлен иск о регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности. В иске было отказано.

В августе 2016 года стало известно, что Чурмеев Алексей свою долю по договору дарения подарил дочери Барминой Юлии Алексеевне, о чем имеется выписка из ЕГРП.

Как и куда оспорить действия Чурмеева Алексея, нарушившего права брата?



### **Ответ:**

В соответствии с ч.2 ст.246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст.250 ГК РФ. Согласно ч.1 ст.250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

В соответствии с ч.3 ст.551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Согласно ч.2 ст.576 ГК РФ дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных ст.253 ГК РФ. Данную сделку можно признать недействительной, т.к. в соответствии с ч.3 ст.253 ГК РФ совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

В данном случае, можно лишь признать договор дарения недействительным путём обращения с исковым заявлением в суд с соблюдением сроков исковой давности. Так, согласно ч.1 ст.181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Сроки исковой давности обращения в суд о государственной регистрации прав по договору купли – продажи недвижимого имущества в общей собственности Вы, к сожалению, пропустили.

*Ответ подготовили студенты гр.302 Соснина Марина и Хохлова Юлия*



**Вопрос от гр. Василевской И. (опубликован 29.11.2016):**

Мой участок с домом расположен на территории индивидуального жилищного строительства в городе. Постоянно проживаю в квартире. Дом использую в качестве дачи: на участке, прилегающем к дому, сажаю овощи, ягоды, кустарники, прихожу туда отдыхать. Хозяин соседнего участка построил кирпичное сооружение (баню), которое теперь используется как сарай. Забора между участками нет. Стена сооружения стоит на границе участков и таким образом разделяет их. Сосед поменял крышу у сооружения. Скат крыши на 70-80 см. выставляется от стены сооружения, т.е. висит над территорией моего участка. В зимнее время с крыши падает снег на мой участок, в летнее – из-за дождя стекает вода. На данной территории своего участка ничего не могу посадить или расположить из-за этого. Сосед на компромиссы не идет: снег с крыши не счищает, водосток не сделан.

Какие существуют нормативы? Что в данном случае могу сделать?



**Ответ:**

Отвечая на ваш вопрос, необходимо обратиться к нормам действующего законодательства, а именно к нормам Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ установлено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания, сооружения, осуществлять перестройку или снос. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а так же требований о целевом назначении земельного участка. Ваш сосед не соблюдал требования, в отношении границ земельных участков, поскольку скат его крыши висит над территорией вашего участка. В соответствии со ст. 62 Земельного кодекса РФ, убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном ст.15 ГК РФ. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанностей в натуре (восстановления плодородия почв, восстановление участков в прежних границах и т.д.). Следовательно, если ваш сосед не идет на компромиссы, то вы можете обратиться в суд за защитой своего нарушенного права. Так же хотелось бы, отметить, что для доказательства причиненного вреда Вашему участку от схода снега и слива воды с крыши бани вашего соседа, вам нужно провести независимую экспертизу на предмет почвы.

*Ответ подготовила студентка гр.202 Архангельская Екатерина*



**Вопрос от гр. Унжубаевой О. (опубликован 29.11.2016):**

Есть два физических лица. Один дал другому деньги в займы – 200 т.р.

В качестве обеспечения своего обязательства Должник хочет дать в залог свой земельный участок, но участок стоит дороже чем 200 т.р. Можно ли предусмотреть, что в случае если Должник не выплачивает долг в срок, то Кредитор имеет право обратиться взыскание на земельный участок – получить в свою собственность, а Должнику выплатить разницу между долгом и стоимостью земельного участка.



**Ответ:**

Согласно, ст.807 ГК РФ, по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Согласно ч.2 ст.808 ГКРФ, в подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания (ч.1 ст.336ГКРФ).

Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. (ч.1 ст.335ГКРФ)

Следовательно, должник может дать в залог свой земельный участок, в качестве обеспечения своего обязательства.

Стоимость предмета залога может быть как равна сумме займа, так и существенно превышать сумму займа. В то же время возможность обращения залогодержателем взыскания на залог ограничена суммой его требований к должнику. Согласно ст. 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

В договоре залога должны быть указаны предмет залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Условия, относящиеся к основному обязательству, считаются согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство (п. 1 ст. 339 ГК РФ). Эти условия являются существенными, при недостижении сторонами согласия хотя бы по одному из них договор о залоге не может считаться заключенным (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Помимо обязательных условий договора залога, стороны вправе предусмотреть в договоре залога условие о порядке реализации заложенного имущества, взыскание на которое обращено по решению суда, или условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (п. 1 ст. 339 ГК РФ).

Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1) (ст.339.1 ГКРФ)

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

В общем случае взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда (п. 1 ст. 349 ГК РФ). Однако договором или дополнительным соглашением к нему может быть предусмотрена возможность взыскания заложенного имущества и во внесудебном порядке (пп. 2, 3 ст. 349 ГК РФ). В то же время не во всех случаях залогодержатель может обратиться взыскание на заложенное имущество. Так, взыскать долг за счет залога нельзя, если нарушение обязательства, обеспеченного залогом, крайне незначительно, и размер требований залогодержателя явно несоизмерен стоимости заложенного имущества.

Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ в Гражданском кодексе впервые была законодательно закреплена презумпция незначительности нарушений должника и

несоразмерности требований залогодержателя. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% от размера оценки предмета залога по договору о залоге;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца (ст.348 ГК РФ).

Следовательно, отвечая на ваш вопрос, необходимо знать размер оценки предмета залога, т.е. земельного участка и размер задолженности на день возврата долга.

*Ответ подготовила студентка гр.302 Клепикова Анастасия*



**Вопрос от гр. Одеговой Е. (опубликован 29.11.2016):**

Мы затопили соседей снизу. Протечка произошла в месте соединения душевой кабины с трубами. Душевую кабину подключала частная фирма, без каких либо гарантий. Сосед выполнил экспертизу и требует возмещения ущерба в размере 20000 руб. По выполненной оценке необходимо переклеить обои в коридоре и на кухне, т.к. обои одинаковые, поклеены 3 года назад и уже выцвели, если переклеить только тот участок, который пострадал они, якобы, будут отличаться по цвету!!! При этом в квартире снизу выполнена перепланировка, и прихожая объединена с кухней (узаконена или нет нам не известно). По факту пострадала меньшая площадь (примерно один кусок обоев).

Вопрос: Как определить стоимость ущерба, существует ли максимальная сумма, которую мы обязаны выплатить, возможна ли компенсация ущерба только за испорченный участок?



**Ответ:**

В соответствии со ст.1064 Гражданского кодекса РФ имущественный вред должен быть возмещен в полном объеме.

Для того чтобы определить сумму возмещения, вам необходимо произвести точную оценку причиненного ущерба, а это может сделать – независимый эксперт. Вам необходимо обратиться к эксперту, который проведёт независимую экспертизу. И именно его заключение стоит принимать во внимание. В случае судебного разбирательства Вашего спора, результаты независимой экспертизы также будут Вами предъявлены в качестве доказательства.

А по поводу того, полностью или только часть возмещать причиненный ущерб, то, в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, а именно ст.1064, причиненный вред подлежит возмещению в полном объеме. В Вашей сложившейся ситуации необходимо определить размер причиненного ущерба.

Максимальная сумма причинённого ущерба в гражданском законодательстве не установлена. Сумму возмещения определит суд на основании исследования всех приведенных доводов и доказательств сторон в случае судебного разбирательства.

*Ответ подготовили студенты гр.302 Русакова Ирина и Ишунова Дарья*



**Вопрос от гр. Монаховой И.В. (опубликован 29.11.2016):**

Нужно составить заявление в суд о признании наследницей гражданку Монахову Ирину

Владимировну.

Родители данной гражданки умерли и до смерти имели счета в ПАО «Сбербанк», в соответствии с которыми в случае смерти владельцев вкладов в 2001-2016г. наследникам осуществляется выплата компенсации на оплату ритуальных услуг.

Данную компенсацию она не получила, т.к. при смене паспортов родителями работницей паспортного стола совершена ошибка: не правильно указаны фамилии, вместо: Монахова В.В. и Монахов В.Т. занесли данные как Манахова В.В. и Манахов В.Т.

Для подачи заявления в суд у неё имеются документы:

- копия паспорта;
- копия свидетельства о рождении;
- копии справок из банка со счетов обоих родителей;
- копии справок из ФМС о подтверждении совершенной ошибки;
- копия свидетельств о смерти.

Вопрос: Какие документы нужны для подачи заявления в суд? Составить заявление в суд.



**Ответ:**

В первую очередь вам необходимо с данными справками о выдаче наследства обратиться в органы ЗАГС. Потом со свидетельством о наследовании нужно предоставить в банк, если же банк откажется от выдачи вам денежных средств, то необходимо обратиться в суд с иском заявлением.

Вам необходимо подать заявление согласно правилам подсудности в соответствии со ст. 131 ГПК РФ:

1. [Исковое заявление](#) подается в суд в письменной форме.
2. В исковом заявлении должны быть указаны:
  - 1) наименование суда, в который подается заявление;
  - 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
  - 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
  - 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
  - 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
  - 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
  - 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
  - 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

В заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства истца.

4. Исковое заявление подписывается истцом или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в суд.

В соответствии со ст. 132 ГПК РФ к исковому заявлению прилагаются:

- его копии в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен федеральным законом или договором.

*Ответ: подготовили студенты гр.302 Соснина Марина и Хохлова Юлия*



**Вопрос от гр. Наумова А.Г. (опубликован 25.11.2016):**

Владелец квартиры (однокомнатная квартира) приобрел её в 2014 году (11 сентября) было выдано свидетельство.

Интересует возможность освобождения от уплаты НДФЛ, указанная в приложенной бумаге, в случае продажи квартиры.



**Ответ:**

Освобождение от уплаты НДФЛ при продаже объектов недвижимого имущества регулируется с. 217.1 НК РФ. Так, согласно п. 2 ст. 217.1 НК РФ, доходы от продажи объекта недвижимого имущества освобождаются от налогообложения при условии, что он находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более. По общему правилу, указанному в п. 4 ст. 217.1 НК РФ, такой срок составляет пять лет.

*Ответ подготовили студенты 4 курса, куратор – доцент кафедры предпринимательского и финансового права Лютова О.И.*



**Вопрос от гр. Миронычевой А. (опубликован 08.11.2016):**

**Ситуация:** Мужчина (Петров В.В.) 4 июля сломал ногу, самостоятельно передвигаться до операции не мог. Операцию сделали 8 июля. 10 сентября ему приходит смс-оповещение о снятии денежных средств в размере 500 рублей с банковской карты. В этот же день на адрес его прописки пришло письмо о нарушении ПДД, в котором указывалась дата нарушения 7 июня! (т.е. получается, что он нарушил ПДД лежа в больнице с переломом ноги, при этом никто кроме него не мог управлять его транспортным средством, т.к. ключи, документы были при нем). И за это нарушение судебные приставы оштрафовали его на 500 р., сняв их без его ведома с его банковской карты.

1. Как могло произойти такое нарушение (из письма понятно, что был составлен протокол)
2. Законно ли снятие денежных средств с банковской карты за штраф судебными приставами?
3. Как и куда обращаться в случае неправомерных действий судебных приставов,



инспекторов ДПС?



**Ответ:**

На Ваше обращение, поступившее в адрес юридической клиники 30 октября 2016 года, сообщаем следующее.

Из Вашего обращения следует, что Петров В.В. 4 июля сломал ногу. 8 июля ему сделали операцию. 10 сентября со счета сняли денежные средства в размере 500 рублей.

Кроме того, из Вашего обращения следует, что 10 сентября на имя Петрова пришло письмо с постановлением, из которого он узнал о том, что 7 июня им было совершено правонарушение, за которое предусмотрены штрафные санкции в размере 500 рублей, которые и были списаны с его счета.

Таким образом, из Вашего же обращения следует, что Петров В.В. 7 июня совершил административное правонарушение, и лишь затем, 4 июля сломал ногу.

На основании изложенного, следует вывод о том, что постановление о привлечении Петрова В.В. к административной ответственности, штрафные санкции, а также действия работников банка законны.

*Ответ подготовили студенты 4 курса, куратор – ст. преподаватель гражданского права и процесса Шелехова Л.В.*



**Вопрос (опубликован 08.11.2016):**

- Что относится к общему имуществу коммунальной квартиры?
- Необходимо составить перечень, предоставить регламентацию, в каких положениях это прописано.



**Ответ:**

На Ваше обращение, поступившее в адрес юридической клиники 27 октября 2016 года, сообщаем следующее.

***Что такое коммунальная квартира?***

Коммунальная квартира это жилое помещение (квартира), в котором в изолированных жилых помещениях проживают несколько семей, и помещения которой могут относиться как к муниципальному жилому фонду, так и быть в собственности у жильцов.

***Каким законодательством регулируется правовой статус коммунальной квартиры?***

Согласно ст. 15 Жилищного Кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

При этом ЖК РФ выделяет следующие виды жилых помещений:

1. жилой дом, часть жилого дома;
2. квартира, часть квартиры;
3. комната.

В свою очередь, комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Таким образом, коммунальная квартира это жилое помещение, состоящее из самостоятельных объектов недвижимости (комнат) и мест общего пользования, которые уже принадлежат на праве долевой собственности собственникам комнат.

### ***Как между собственниками должна делиться общая площадь в коммунальной квартире?***

Согласно ст. 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты, т.е. общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире является, как правило, кухня, санузел, коридоры, кладовки (вне пределов самой комнаты) и т.п. Все граждане, проживающие в коммунальных квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию вышеуказанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

### ***Что такое право общей долевой собственности?***

Гражданское законодательство РФ предусматривает два вида общей собственности:

- общую совместную;
- общую долевую собственность.

В совместной собственности общность имущества проявляется в большей степени, чем в долевой. Объясняется это тем, что отношения между участниками совместной собственности (между супругами, например) носят более доверительный и длительный характер, нежели отношения между участниками иной долевой собственности. Долевая собственность отличается от совместной тем, что при долевой собственности доли каждого из ее участников, как правило, определены заранее, в то время как при совместной собственности доли определяются лишь при разделе или выделении общего имущества, т. е. при прекращении отношений совместной собственности либо для всех, либо для части ее участников. При этом доли, как при долевой, так и при совместной собственности предполагаются равными, если иное не установлено законом или договором.

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Ст. 245 ГК РФ закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности. Согласно ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Вышесказанное означает, что у всех собственников равные права по использованию общего имущества коммунальной квартиры, поскольку доли в таком имуществе, как правило, не могут быть выделены в натуре. Однако, собственниками или решением суда может быть установлен иной порядок использования общедолевого имущества.

В коммунальной квартире изолированные жилые помещения являются объектами права собственности, которое подлежит государственной регистрации в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Общее имущество в коммунальной квартире находится в общей долевой собственности собственников комнат в данной квартире. Государственную регистрацию права общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры законодатель не предусмотрел. Право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры возникает в силу приобретения на праве собственности жилого помещения в коммунальной квартире.

Коммунальная квартира не является объектом права собственности, поскольку объектом права собственности являются жилые помещения в ней, а остальная часть (общее имущество) находится в общей долевой собственности собственников изолированных жилых помещений



(комнат). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире у собственников комнат возникает в момент возникновения права собственности на приобретенные ими комнаты в квартире.

В связи с назначением общего имущества коммунальной квартиры, а также с тем, что общее имущество не является самостоятельным объектом права, объекты общего имущества в коммунальной квартире не могут быть отчуждены отдельно от права собственности на жилые помещения в квартире. Общее имущество в коммунальной квартире не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта. Не подлежат отчуждению и отдельные части общего имущества. Они также не могут являться самостоятельными объектами права собственности или иного вещного права. Некоторые части общего имущества коммунальной квартиры могут быть приращены к жилым комнатам. Такого рода действия могут быть совершены путем перепланировки и (или) реконструкции. Таким образом, размер общего имущества в коммунальной квартире может уменьшиться. Поскольку подобная перепланировка или реконструкция производится в отношении общего имущества коммунальной квартиры, которое находится в общей долевой собственности, то для этих действий необходимо получить согласие всех собственников других комнат в данной квартире.

Из выше сказанного следует, что собственникам комнат в коммунальной квартире необходимо помнить, что распоряжение общедолевым имуществом возможно только при согласии всех собственников, т.е. перепланировка/переустройство коммунальной квартиры возможна без согласия всех собственников только в случае экстренной необходимости для предотвращения повреждения или утраты общего имущества.

Для сведения сообщаем, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ).

Таким образом, кроме доли непосредственно в коммунальной квартире собственнику комнаты также принадлежит доля в общем имуществе самого многоквартирного дома, в котором находится коммунальная квартира. Эта доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

### ***Какие обязанности несут собственники коммунальной квартиры.***

В связи с тем, что общее имущество принадлежит собственникам комнат в коммунальной квартире на праве общей долевой собственности, каждый обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и хранению согласно ст. 249 ГК РФ.

Статья 30 ЖК РФ предписывает собственнику комнаты в коммунальной квартире нести равнозначное бремя содержания общего имущества, как в самой коммунальной квартире, так и

многоквартирного дома. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется пропорционального его доли в праве общей собственности.

*Ответ подготовили студенты 4 курса, куратор – ст. преподаватель гражданского права и процесса Шелехова Л.В.*



### **Вопросы от гр. Василевской Ирины (опубликованы 08.11.2016):**

1. Я думаю купить квартиру, которая сейчас в собственности у человека, получившего её в порядке приватизации более 3-х лет. В квартире прописана его бывшая жена, которая в нотариальном порядке отказалась от приватизации, но была до приватизации и по сей день, зарегистрирована в квартире. В чем риски приобретения такой недвижимости?
2. Правомерно ли навязывание дополнительных услуг (страхование жизни, страхование жилья и т.д.) при оформлении ОСАГО?



### **Ответ:**

На Ваше обращение, поступившее в адрес юридической клиники 28 октября 2016 года, сообщаем следующее.

**Ответ на 1 вопрос.** Если квартира путём приватизации была зарегистрирована на одного из супругов, то такая квартира не является совместно нажитым имуществом. Однако данная квартира может быть признана в судебном порядке совместной собственностью супругов, если будет установлено, что в период брака за счёт их общего имущества или имущества либо труда одного из них были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этой квартиры.

В соответствии с п.1 ст. 34 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ), имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Согласно п.2 ст. 34 СК РФ общим имуществом супругов являются также приобретённые за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитал, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В силу п.1 ст. 36 СК РФ имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов) является его собственностью.

Приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан РФ, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений. Такое определение содержится в ст. 1 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон № 1541-1).

Таким образом, приватизированное имущество не может рассматриваться как совместно нажитое супругами в период брака.

Но если в период брака в отношении приватизированной квартиры за счёт общего имущества или имущества каждого из супругов либо труда одного из них были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция,

переоборудование и т.п.), такая квартира может быть признана совместной собственностью супругов (абз. 3 п.2 ст. 256 ГК РФ, ст. 37 СК РФ).

**Ответ на 2 вопрос.** Что же касается второго вопроса, правомерно ли навязывание дополнительных услуг (страхование жизни, страхование жилья и т.д.) при оформлении ОСАГО, сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей" запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.

Вместе с тем, обязанность гражданина по заключению иных сопутствующих ОСАГО договоров, в том числе добровольного страхования автогражданской ответственности и (или) страхования от несчастного случая действующим законодательством не предусмотрена.

Напротив, исходя из положений пункта 5 статьи 4 закона об «Обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», при ОСАГО иные виды договоров страхования могут заключаться исключительно на добровольной основе.

Более того, обязанность водителя автомобиля страховать свою жизнь и здоровье (страхование от несчастного случая) в принципе не может быть возложена на него по закону (это противоречит ст. 935 Гражданского кодекса РФ).!!!

При указанных обстоятельствах обуславливание заключения договора ОСАГО необходимостью одновременного заключения иных договоров страхования противозаконно и ущемляет право потребителя на свободный выбор услуг.

В случае отказа страховой организации от заключения с потребителем договора ОСАГО без приобретения дополнительных страховок, последний вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор (п. 3 ст. 426, п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ).!!! Данное право продиктовано публичным характером договора ОСАГО (ст. 1 Закона Обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств).

В силу статьи 426 Гражданского кодекса РФ, публичным признается такой договор, обязанность заключить который со стороны коммерческой организации предусмотрена законом.

Если же договор ОСАГО по требованию страховой организации и в отсутствие волеизъявления потребителя заключен с одновременным оформлением дополнительных страховых полисов, потребитель вправе на основании статьи 16 Закона о защите прав потребителей потребовать от Страховщика полного возмещения причиненных ему в связи с этим убытков.

*Ответ подготовили студенты 4 курса, куратор – ст. преподаватель гражданского права и процесса Шелехова Л.В.*



**Вопрос от гр. Кошляковой Р.Л. и Скрипаль Н.Л. (опубликован 08.11.2016):**

Вопрос по решению суда от 15.04.13г. дело №2-75/2013., которое вступило в законную силу апелляционным определением 02.07.13г. (Обязать ответчика Терентьева А.В., устранить недостатки выполненной работы.)



**Ответ:**

На Ваше обращение, поступившее на электронный адрес юридической клиники 26 октября 2016

года, сообщаем следующее.

Из Вашего обращения следует, что Вы не согласны с действиями судебного пристава начальника Управления ФССП Чкаловского района Нижегородской области Курочкиной С.И.

Для сведения сообщаем, что постановления, действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя и иных должностных лиц ФССП России могут быть оспорены в суде как сторонами исполнительного производства (взыскателем и должником), так и иными лицами, которые считают, что нарушены их права и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению ими прав и законных интересов либо на них незаконно возложена какая-либо обязанность (часть 1 статьи 218, статьи 360 КАС РФ, часть 1 статьи 198 АПК РФ, часть 1 статьи 121 Закона об исполнительном производстве).

Административное исковое заявление, заявление (далее - заявление) об оспаривании постановления, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя подается в суд, арбитражный суд в течение десяти дней со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов (часть 3 статьи 219 КАС РФ, часть 4 статьи 198 АПК РФ и статья 122 Закона об исполнительном производстве). Пропуск срока на обращение в суд не является основанием для отказа в принятии заявления судом общей юрисдикции или возвращения заявления арбитражным судом.

Пропуск срока на обращение в суд без уважительной причины, а также невозможность восстановления пропущенного срока обращения в суд является основанием для отказа в удовлетворении заявления (часть 8 статьи 219 КАС РФ).

По делам об оспаривании постановлений, действий (бездействия) судебных приставов-исполнителей требования предъявляются административным истцом, заявителем к судебному приставу-исполнителю, чьи постановления, действия (бездействие) оспариваются, при прекращении его полномочий - к должностному лицу, которому эти полномочия переданы, а если полномочия не передавались - к старшему судебному приставу соответствующего структурного подразделения ФССП России (части 4, 5 статьи 38, глава 22 КАС РФ и глава 24 АПК РФ). К участию в деле в качестве административного ответчика, органа или должностного лица, чьи решения, действия (бездействие) оспариваются, также необходимо привлекать территориальный орган ФССП России, в структурном подразделении которого исполняет (исполнял) обязанности судебный пристав-исполнитель, поскольку при удовлетворении требования заявителя судебные расходы могут быть возмещены за счет названного территориального органа ФССП России.

В случае оспаривания постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя другая сторона исполнительного производства (взыскатель или должник) подлежит привлечению к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

При подаче административных исковых заявлений, заявлений об оспаривании постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя государственная пошлина не уплачивается (абзац третий подпункта 7 пункта 1 статьи 333.36 НК РФ, часть 2 статьи 329 АПК РФ).

*Ответ подготовили студенты 4 курса, куратор – ст. преподаватель гражданского права и процесса Шелехова Л.В.*