

ЗА ВСЁ ПЛАТИТ СОБСТВЕННИК

О ДОВЕРЕННОСТИ



Во время проживания в Мурманской области мною был продан автомобиль по генеральной доверенности. С данного момента автомобиль неоднократно передавался по доверенности. Доверенность уже закончилась. В настоящее время я проживаю в другом городе. Где находится автомобиль и его хозяин, не знаю. Из налоговой службы Мурманской области мне выслано уведомление о необходимости уплаты транспортного налога. Должна ли я платить этот налог, фактически не являясь владельцем автомобиля?

Наталья К.
г. Орел.

Проблема, затронутая в письме, довольно распространенная. "Продажа по генеральной доверенности" — термин некорректный. Ни о какой продаже здесь речь не идет. Собственник автомобиля, оставаясь собственником, передает другому лицу право продажи этого транспортного средства в совокупности со всеми вытекающими правами.

Если поверенный (владелец доверенности) снимает с учета транспортное средство и продает, то появляется новый собственник. Если



же этого не происходит в период действия доверенности, то собственник не меняется.

Что касается содержания вашего письма, то если автомобиль не был снят с учета, значит, собственником по-прежнему являетесь вы. Собственник должен платить налоги. Так что требования налоговых органов правомерны. Объявляйте в установленном порядке транспортное средство в розыск — оно по-прежнему ваше — и решайте вопрос с новым фактическим владельцем. У вас есть право забрать автомобиль без каких-либо компенсаций.

Здесь есть пища для размышлений и для тех, кто приобретает автомобиль по генеральной доверенности. Доверенность можно в любой момент отменить. Есть также повод подумать: а что если бывший собственник потребует предоставить ему деньги, вырученные от продажи автомобиля? Ведь доверенность дает право только на получение денежных средств, но не на их присвоение. Так что продавайте или покупайте автомобиль, как положено.

О СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМАХ



Мы с племянником поделили земельный участок поровну. Но недавно он начал какое-то строительство строго по границе нашего участка. Я никакого разрешения на строительство не давал и узнал о нем в последний момент.

Подскажите, правомерны ли действия племянника.
В. СОТНИКОВ.
г. Орел.

ПРАВО НА СОЛНЦЕ

Ваш племянник как собственник земельного участка вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, в том числе осуществлять строительство на земле. Однако при этом не должны создаваться неудобства и препятствия к осуществлению прав другими лицами, соседями. Судя по вашим словам, племянник нарушает установленные строительные нормы и правила, согласно которым постройка не должна препятствовать проникновению дневного света в окна соседнего дома, не должна затенять соседский сад, огород и т.д.

До начала постройки ваш племянник должен был получить разрешение на строительство, разработать проект строительства, а также выбрать место размещения постройки на земельном участке. Также он должен был учесть, что по градостроительным нормам дом должен быть размещен на расстоянии не менее 3 метров от общего забора, а хозяйственные постройки — не менее 1 метра от забора. После того как проект был утвержден, ваш племянник должен был показать его соседям и попросить их дать письменное разрешение (согласие) на строительство. Если этого не произошло, вы имеете право обратиться в суд с иском о нарушении соседом ваших прав собственника земли, а также строительных и градостроительных правил и норм. В результате суд может принять решение о сносе незаконной постройки.



вводят контроль за строительством, реконструкцией объектов недвижимости и вправе принимать решения о приостановке или прекращении этой деятельности.

Также возможно обращение в суд с иском к лицам, осуществляющим реконструкцию, об устранении препятствий в пользовании принадлежащей вам квартирой. При обращении в суд руководствоваться нужно ст. 35 Конституции РФ, ст. 304 Гражданского кодекса РФ, ст. 20 Градостроительного кодекса РФ, ст. 22 Гражданско-процессуального кодекса РФ.

ОБЕЩАЛИ ОДНО, А СДЕЛАЛИ ДРУГОЕ

О СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Мы живём в приватизированной квартире на втором этаже. Весной в подвале нашего дома построили кафе. Застройщик перед строительством обошёл жителей подъезда, и мы подписали разрешение на строительство. Проект кафе нам не показывали, просто сообщили о строительстве устно. Кафе в подвале построили, но одновременно на уровне пола нашей и соседней с нами квартиры стали строить козырёк, причём не лёгкий жестяной, а капитальный, из железобетонных блоков. Высота "бортиков" (тоже железобетонных, толщиной 50 см) практически достигает наших подоконников, а ширина самого "балкона" около 1 м. Теперь из своих окон мы видим не улицу, а этот широченный балкон. И соответственно рыночная стоимость нашей квартиры уменьшилась. Вдобавок резко возрос риск попадания в нашу квартиру криминальных элементов. Имел ли право застройщик без нашего согласия строить такое сооружение на нашей территории? Ведь квартира приватизирована и, следовательно, часть стены снаружи тоже принадлежит нам. Если не имел, к каким документам апеллировать? Очень надеюсь на ответ, заранее благодарна.

Е. ПРОХОРОВА.
г. Орел.

Вам стоит уточнить, прошел ли проект реконструкции дома согласование с архитектурными, санитарными, экологическими, пожарными службами города. К проекту также долж-

ны быть приложены фотографии, из которых можно выяснить, как будет выглядеть дом после завершения реконструкции (строительства кафе).

Вы и ваши соседи можете обратиться с жалобой в орган, осуществляющий надзор в области строительства. Должностные лица органов архитектуры и градостроительства про-

КАК ПРОДАТЬ ДОМ, ЕСЛИ...

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



Проживаю с мужем и сыном в доме мужа. Собственниками дома являются мой муж и его брат. Брат мужа развелся со своей женой и уехал за границу. В домовладении прописаны его бывшая жена и совершеннолетняя дочь. С 1994 года они там не проживают, не платят за коммунальные услуги и отказываются выписываться. Как продать дом, если они там прописаны?

Е. СМЕРНОВА.
г. Орел.

Такие вопросы сейчас особенно актуальны в связи с действием нового Жилищного кодекса РФ. Сразу следует сказать, что здесь должно быть согласие брата по всем вопросам. Как следует из письма, основной задачей является продажа дома. Это не было бы проблемой, если бы те лица, о которых идет речь, состояли бы в семейных отношениях. Согласно статье 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилое помещение является основанием для прекращения прав проживающих там членов семьи прежнего собственника. Бывшая жена уже не является членом семьи, а значит, продажа без ее предварительной выписки невозможна. Что касается дочери, то, следуя буквальному толкованию статьи 31 Жилищного кодекса РФ, дочь также не является членом семьи, так как проживает отдельно.

Теперь о том, как выписать. Статья 31 Жилищного кодекса РФ гласит, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется.

Бывшая жена и дочь брата не являются членами семьи собственника, не заключали договора найма и не имеют никаких оснований для проживания, кроме того что собственник когда-то дал разрешение на прописку. Но прописка (правильнее сказать, регистрация по месту жительства) должна иметь под собой основание. Сама по себе она не является правоустанавливающим фактом. В вашем случае согласие давалось членам



семьи, которые таковыми уже не являются. Так что можно их выписать как со ссылкой на статью 31 Жилищного кодекса РФ, так и со ссылкой на отсутствие оснований для регистрации по месту жительства.

Для выписки необходима доверенность брата на представительство его интересов в суде и иных органах по выделению и снятию с регистрации этих лиц и на продажу его доли. Далее подается исковое заявление о снятии с регистрационного учета по месту жительства. Если бы они там фактически проживали, следовало бы подать иск о выселении. И после удовлетворения исковых требований совершается сделка.

Немного выходя за рамки вашего письма, расскажем, как выписать лиц, которые никогда членами семьи собственника не являлись, так как подобные вопросы волнуют наших читателей. Например, дальние родственники, друзья, знакомые, которые получили согласие на прописку, а теперь не желают выписываться. Ситуация не такая уж и редкая.

Раньше выписать их было практически невозможно. Новый Жилищный кодекс изменил ситуацию. Часть 2 статьи 30 устанавливает, что собственник может предоставить в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение на основании договора безвозмездного пользования. Если не берется плата за проживание, то такие отношения полностью соответствуют этому договору. Договор безвозмездного пользования может быть расторгнут в любое время с предупреждением другой стороны не менее чем за один месяц (статья 699 Гражданского кодекса РФ). Однако учитывайте, что суды практически никогда не выселяют несовершеннолетних, если у них нет другого пригодного для проживания жилья.

Уважаемые читатели! Все ваши вопросы можете присылать по адресу: 302000, ГСП, г. Орел, ул. Брестская, 6, редакция газеты «Орловская правда». С помощью специалистов, сотрудничающих с нашей газетой, мы постараемся ответить на них. Ведущая рубрики Дина ЯГУПОВА.