

image not found or type unknown



На сегодняшний момент довольно часто встретишь граждан, приобретаемых имущество должников, реализуемых в процедуре Банкротства, на торговых площадках арбитражным управляющим.

Но, приобретая данное имущество, очень часто возникают проблемы с бывшим собственником и членами его семьи, которые зарегистрированы в собственности. И при таком положении новые собственники не знают, как лучше разрешить данную проблему.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным указанным кодексом, другими федеральными законами, договором или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию нового собственника на основании решения суда. Из содержания данной статьи следует, что на основании этой нормы могут быть выселены граждане, право пользования, которых жилым помещением уже прекращено.

Необходимо подать исковое заявление о прекращении права пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета в суд общей юрисдикции. Подавая исковое заявление в суд общей юрисдикции часто допускаются ошибки в требованиях, изложенных в исковом заявлении, а истцы просят о признании зарегистрированного лица (Ответчика) утратившим право пользования, а не о прекращении права пользования.

В чём разница между признанием утратившим право пользования и о прекращение права собственности:

- Признание утратившим право собственности распространяется больше на зарегистрированных жильцов, не проживающих в квартире или доме, а также без разрешения которых не получить право собственности, обычно это касается бывших супругов, родственников;

- Прекращение права пользования происходит вследствие приобретения другим лицом права собственности на недвижимое имущество, в порядке п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса РФ право пользования прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, переход права собственности на жилое помещение к новому собственнику является основанием для прекращения права пользования прежнего собственника.

Согласно п. 1 ст. 292 Гражданского кодекса РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п.2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ).

Также необходимо узнавать уточняющую информацию у Арбитражного управляющего о недвижимом имуществе, которое хотите приобрести, а также о лицах, в нём Журнал «Студенческий вестник» № 42 (140), часть 2, 2020 г. 20 зарегистрированных. Так как если там зарегистрирован инвалид, то его не то, что сложно снять с регистрационного учета, сделка купли-продажи имущества, может быть вообще признана недействительной в связи с нарушением прав инвалида согласно Федеральному закону от 24.11.1995 N 181-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2020).

В соответствии с вышеизложенным можно сделать вывод, перед покупкой выбранного вами имущества, нужно обращать внимание не только на стоимость продаваемого имущества и красиво выглядящий ремонт, но и не забывать узнавать информацию обо всех тонкостях, связанных с данным имуществом.

Список литературы:

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020)// "Парламентская газета", N 7-8, 15.01.2005;

2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020)// "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994;
3. Федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ (ред. от 24.04.2020) "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (