



ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

N&P Назханов
и Партнеры

ВОПРОС №31:

Согласно договора долевого участия в финансировании строительства ЖК после завершения строительства должен был получить определенное количество кв. метров (Квартира), я оплатил полную стоимость Квартиры, предусмотренные Договором. Для оплаты Квартиры оформил кредит в банке и заложил эту же Квартиру (строящуюся), соответственно на основании Договора залога. Застройщиком условия Договора не выполняются, строительство не завершено в установленный срок (все сроки нарушены). А теперь я хочу расторгнуть Договор и обратиться в суд с иском о взыскании оплаченной суммы за Квартиру. Подскажите, пожалуйста, в каком порядке я смогу подать иск. Сумма договора оплачена полностью, стройка не завершена, условная квартира под залогом в банке, денежные средства получены в кредит. Могу ли я взыскать сумму, или я должен это сделать в пользу банка, который выдал кредит и залоговое имущество. Как быть с залогом?

ОТВЕТ:

Согласно ст.402 Гражданского кодекса соглашение об изменении и расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. При этом требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Таким образом, прежде чем обратиться в суд с иском о расторжении договора, Вам необходимо обратиться с требованием в письменной форме о расторжении договора к застройщику. Обратите внимание на пункты договора долевого участия, регулирующие порядок расторжения договора, в частности – срок рассмотрения одной из сторон договора требования о расторжении договора другой стороной. В случае, если в договоре не указан конкретный срок рассмотрения требования о расторжении, применяется тридцатидневный срок.

Вы вправе требовать с ответчика возмещения всех убытков, причиненных расторжением договора, так как основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон.

В связи с тем, что, выполняя свои обязательства по договору, Вы взяли в банке кредит, соответственно Вы несете убытки, связанные с платежами по кредиту. Поэтому вы вправе требовать в суде возмещения Вам убытков, понесенных Вами при выплате кредитных средств.


Таким образом, Вы обращаетесь в суд с иском о расторжении договора, взыскании суммы по договору и о взыскании убытков.

Банк в судебном процессе должен быть привлечен в качестве третьего лица, так как при рассмотрении этого дела будут непосредственным образом затронуты права банка как залогодержателя.



ВОПРОС №32:

Я отдал автомашину Volkswagen Golf в 2022 году одному человеку (Алматинская область) с последующим выкупом на 1 год. Я выдал на его имя доверенность. Он сначала выплачивал первые 4 месяца после этого этот человек перестал мне платить остаток стоимости автомашины. Я до сих пор не могу вернуть свои оставшиеся деньги, потому что между нами не было нотариального договора. Пожалуйста помогите разобраться эту ситуацию. Что мне дальше делать?






ОТВЕТ:

Для того чтобы помочь Вам и разобраться Вашу ситуацию необходимо изучить все необходимые документы, в том числе доверенность, так как встает вопрос о том, какая доверенность была выписана (право на снятие с учета и продажу по его усмотрению либо иная формулировка). Также необходимо выяснить, на кого в настоящее время оформлена машина. Каким образом передавались деньги первые 4 месяца (наличными при встречах, по распискам либо на ваш текущий банковский счет). В зависимости от того какие непосредственно могут быть представлены доказательства, Вы можете обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав при этом поставить вопрос о признании факта заключения договора купли-продажи и о взыскании суммы задолженности. Либо можете подать исковое заявление в суд об истребовании имущества из чужого незаконного владения.



ВОПРОС №33:

Я попал в ДТП (потерпевший), мне страховая компания оценила к выплате 350 тысяч тенге, но ремонтные работы эта сумма по восстановлению не покрывает, могу ли я подать исковое заявление на виновную сторону для возмещения ущерба, что для этого нужно. Как можно подстраховаться, чтоб виновник не уклонялся от выплаты иска?



ОТВЕТ:

Размер вреда, причиненного при повреждении имущества, определяется исходя из расчета стоимости восстановления поврежденного имущества за минусом начисленной амортизации (износа), имевшей место до наступления страхового случая.

Стоимость восстановления поврежденного имущества рассчитывается исходя из рыночных цен, действующих на день наступления страхового случая. Размер вреда, причиненного при повреждении имущества, оценивает независимый эксперт, результат оценки которого является обязательным для страховщика (страховая компания). Судя по Вашей информации эксперта Вам предоставил страховщик. Вам необходимо самостоятельно обратиться за услугами к независимому оценщику, по возможности пригласить страховщика и виновника ДТП, получить новый отчет об оценке и расчет причиненного ущерба. Если вторая независимая экспертиза установит существенную разницу в сумме в Вашу пользу, то в дальнейшем Вам нужно отправить письмо-требование увеличения страхового возмещения в страховую компанию (желательно почтой с уведомлением о вручении, либо на копии в страховой компании поставить штамп входящей корреспонденции), с копией акта второй экспертизы. Если в течение 5 рабочих дней из страховой компании не будет ответа, либо отрицательный ответ, то Вы вправе подать иск в суд либо жалобу страховому омбудсмену.

Потерпевший вправе не согласиться с суммой оценки и в судебном порядке потребовать от страховой компании ее увеличения, либо в судебном порядке предъявить иск о возмещении ущерба виновнику ДТП


Согласно ст. 924 Гражданского кодекса юридическое лицо или гражданин, застраховавшие свою ответственность в порядке добровольного или обязательного страхования, при недостаточности страховой суммы для полного возмещения причиненного вреда возмещают разницу между страховой суммой и фактическим размером ущерба.

Для того, чтобы ответчик (виновник ДТП) не уклонялся от исполнения решения суда потребуются после вступления решения суда в Вашу пользу в законную силу получить решение суда с отметкой о вступлении в силу и исполнительный лист. После этого обратиться к частному судебному исполнителю (можете сами выбрать) и контролировать его надлежащую работу.



ВОПРОС №34:

Пока судился с ТОО "Султан" (решение было принято в мою пользу), все имущество ТОО "Султан" переоформило на ТОО "Султанстройсервис" и на данный момент работает с теми же сотрудниками, тот же офис арендуют. ТОО "Султан" существует, но никаких движений не производит через себя, судoisполнитель ничего поделать не может, подскажите, как быть в такой ситуации?





ОТВЕТ:

Согласно п.1 ст. 9 Гражданского кодекса защита гражданских прав осуществляется судом, арбитражем путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности.

Согласно ст.158 п.4 Гражданского кодекса в случае если один из участников сделки совершил ее с намерением уклониться от исполнения обязательства или от ответственности перед третьим лицом либо государством, а другой участник сделки знал или должен был знать об этом намерении, заинтересованное лицо (государство) вправе требовать признания сделки недействительной.


В соответствии со ст.157-1 п.1 Гражданского кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, законодательными актами Республики Казахстан или не вытекает из существа или содержания сделки.

В этой связи, в описанной ситуации Вам необходимо обратиться в суд с иском о признании сделок по отчуждению имущества, заключенных между ТОО "Султан" и ТОО "Султанстройсервис", недействительными, так как один из участников сделки совершил их с намерением уклониться от исполнения обязательства или от ответственности перед Вами.



ВОПРОС №35:

Имела ли моя супруга право отозвать доверенность на управление совместно нажитым автомобилем? Сейчас собираемся развестись, но официально еще находимся в браке.



ОТВЕТ:

Доверенность на управление автомобилем исключена из числа обязательных документов водителя. Кроме того, имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей совместной собственностью, согласно ст. 33 Кодекса «О браке (супружестве) и семье. Согласно той же ст. 33 Кодекса, к совместному имуществу, нажитому супругами во время брака, относятся, в том числе приобретенные за счет суммы общих доходов супругов движимое и недвижимое имущество. Достаточно того, что Вы вписаны в страховой полис ОГПО.

Согласно ст.54 п.3 пп.1 Закона «О дорожном движении», водитель механического транспортного средства обязан иметь при себе и по требованию уполномоченных на то должностных лиц органов внутренних дел, органов транспортного контроля и органов государственных доходов передавать им для проверки:

- водительское удостоверение на право управления транспортным средством либо временное удостоверение, выданное взамен водительского удостоверения, за исключением выданных в Республике Казахстан при наличии документа, удостоверяющего личность водителя;
- свидетельство о государственной регистрации транспортного средства, за исключением выданного в Республике Казахстан, либо документ, свидетельствующий о праве собственности на транспортное средство;
- путевой лист, документ на провозимый груз (товарно-транспортную накладную), а также иные установленные законодательством Республики Казахстан документы на транспортное средство, за исключением зарегистрированных в единой системе управления транспортными документами.

В настоящее время выданные в Казахстане водительское удостоверение, свидетельство о регистрации транспортного средства, страховой полис, а также документ, подтверждающий прохождение техосмотра, сотрудники полиции могут проверять через планшет. Вам, как водителю, достаточно предъявить удостоверение личности.