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](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBA14AFEE91F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE6F76E081D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) 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](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBA14AFEE91F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE677DE681D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии со [ст. 288](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBA14AFEE91F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE6279E281D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) ГК РФ, [ст. 30](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB17AFEA94F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BF647CE581D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) 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](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB17AFEA94F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BF6479E581D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) ЖК РФ).

Согласно [ст. 304](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBA14AFEE91F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE637DE181D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) 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.