



Колонка юриста



**Asianajotoimisto
NordLex Oy**

Игорь Хитрухин

Телефон секретаря:
+358-9-686 9080
aineisto@kauppatie.com

Добрый день.

Не знаю как мне быть, и есть ли в данной ситуации какая-нибудь надежда на помощь.

В начале 2006 года купил не так далеко от Миккелли дом-дачу. Продавал сам владелец. Оформили все документы в банке. Помогал переводчик. Дом построен в начале 70-х годов, на вид хороший, красивый участок, чудесная природа. Моя семья жила на даче, в среднем, по 6 месяцев в году.

После первого сезона проживания младший ребенок начал постоянно болеть. После долгих походов к врачу нам посоветовали обследовать дом. Экспертиза показала наличие плесени, много прогнивших бревен. В доме требуется серьезный ремонт. Обратился к продавцу, а он к тому времени скончался. Родственники со мной разговаривать на данную тему не захотели.

Есть ли у меня какие-нибудь права на возмещение ущерба в том плане, что продавец совершил со мной некачественную сделку?

С уважением, Анатолий К.

Для начала, мы можем посоветовать Анатолию К. обратиться к юристу, который посоветует как быть в данной ситуации. Прежде всего, необходимо, восстановить картину произошедшего, ведь наверняка Анатолий и его семья осматривали дачу, задавали и получали ответы на поставленные вопросы с помощью переводчика и непосредственно от продавца.

При использовании, наличии профессионального посредника, как правило, подлежат выяснению очень многие вопросы, в том числе и связанные с каче-

ством строения. Право на возмещение ущерба зависит от многих деталей и нюансов, в том числе иногда может зависеть от того, насколько активно или пассивную позицию занимал покупатель при приобретении объекта недвижимости, какие документы просил предоставить; если были какие-то сомнения в качестве недвижимости, то был ли приглашен соответствующий специалист для осмотра строения и т. д. Как правило, большинство таких моментов отображаются в договоре купли продажи. Необходимо также отметить, что согласно

главе 2 параграфа 17 земельного кодекса, дефектом качества можно рассматривать ситуацию, когда качество недвижимости не соответствует тому, о чем было договорено на момент совершения сделки.

Вопрос о качестве строения рассматривается всегда по правилам действующим на момент его приобретения. Конечно, принимается во внимание и так называемый возраст строения, более старое строение нельзя оценивать по тем же критериям, что и новое. Дефект качества можно также определить в тех случаях, когда такое же строение в такой же ситуации в большей степени отличается друг от друга по своему качеству.

Хотя параграф 22 главы 2 говорит о том, что покупатель не может ссылаться на те дефекты качества, которые он мог бы обнаружить при осмотре, но, с другой стороны, у покупателя нет обязанности без особой причины не доверять и проверять предоставляемую продавцом информацию, в том числе о качестве строения. Продавец может знать о таком дефекте, но во многих ситуациях и сам продавец на момент продажи недвижимости не знал и не мог знать о таком дефекте качества. Такие дефекты можно назвать «скрытыми дефектами качества». Как правило, вне зависимости от того, знал продавец о таких дефектах качества или нет, он несет ответственность по сделке на протяжении 5 лет с даты совершения сделки. Этот срок касается объектов недвижимости вторичного рынка.

В отношении новых домов/объектов недвижимости или акциям жилищных акционерных обществ установлены другие правила. К наиболее типичным дефектам качества относятся та-

кие как наличие плесени и гнили. В соответствии со 2 главой параграфа 31-33, последствием обнаружения дефекта качества может быть снижение цены сделки, расторжение договора купли продажи, при наличии достаточно веских оснований и возмещение нанесенного ущерба. Снижение цены как правило рассчитывается или от разницы цен на недвижимость между соответствующим строением с дефектом качества и без него или снижение происходит на сумму стоимости затрат на ремонт такой недвижимости.

Расторжение договора купли продажи происходит, в основном, как было отмечено выше, при наличии веских оснований, например, непригодности строения для проживания или проживание в нем сопряжено с риском для здоровья, или ремонт дефекта качества сопряжен с такими расходами, которые превышают все разумные пределы по отношению к цене самой недвижимости.

В представленном случае Анатолия К., если будет доказано, что болезнь ребенка вызвана именно вследствие его проживания в этом строении с дефектом качества, то, соответственно, можно будет поставить вопрос о расторжении самой сделки и возмещения нанесенного ущерба. К возвращаемой сумме сделки можно требовать проценты в соответствии с законом о процентах.

К продавцу может быть применены и другие требования, в случае, если будет доказано, что он отнесся к заключаемой сделке безответственно. В случае, если продавец умер, то соответствующее требование можно предъявить к управляющему наследственной массой умершего (kuolinpesä).

Пассажирские перевозки

Комфортабельные микроавтобусы на маршруте Хельсинки - Санкт-Петербург - Хельсинки

KING LINE

Справки и заказ билетов по телефонам:
Санкт-Петербург:
+7 812 974 66 36
Финляндия:
+358 (0) 9 424 79 373

Saimaan MatkailuAuto

Также большой рынок!

Kalevi Halonen
+358 50 358 3358
info@saimaamatkailuauto.fi
Penttiläntie 1127
54100 Joutseno
www.SaimaanMatkailuAuto.fi

Проведите уникальный отпуск! Будьте независимыми от времени и мест размещения. Передвижение по живописным местам и красивым пейзажам. Возьмите караван в аренду!

ЕЖЕДНЕВНЫЕ ПАССАЖИРСКИЕ ПЕРЕВОЗКИ РОССИЯ-ФИНЛЯНДИЯ

на комфортабельных микроавтобусах от адреса до адреса
групповые перевозки по индивидуальным маршрутам

Finline
FINLAND TAXI

Россия +7 962 7223388 Финляндия +358 449 631 322
www.finnline.org, e-mail: info@finnline.org

STAR WAY

www.star-way.spb.su

Транспортная компания Стар Вэй предлагает

ЕЖЕДНЕВНЫЕ ПОЕЗДКИ В ФИНЛЯНДИЮ НА МИКРОАВТОБУСАХ

Тел. в России: +7 812 940 2663
+7 812 983 0112

Тел. в Финляндии: +358 44 950 5563
+358 41 491 9162

Такси от дома до адреса назначения Санкт-Петербург — Хельсинки от 25 €

Время прибытия в Хельсинки 4:00, 7:00, 12:00
Время отправления из Хельсинки 16:00, 20:00

EXPRESS-RTC

Ежедневные поездки в Хельсинки, трансферы
м/а «Мерседес» 8—17—20 мест

СПб—Хельсинки: 21.00, 7.00 (чт, пт, сб, вс — утро)

Гостиница «Октябрьская»

Хельсинки—СПб: 12.00, 16.00, 21.00 (чт, пт, сб, вс)

Отель «Президент» (м. «Каппри»), Финкино. Время московское.

Тел. в России: +7 911 900 7885; Тел. в Финляндии: 044 926 3491; 044 942 2517; 044 944 5300
www.express-rtc.ru info@express-rtc.ru

АРЕНДА КАРАВАНОВ NORTH CARAVAN

Цена от 910 €/неделя

Сдается в аренду новый 2009 г. караван LMC T662

North Caravan, Oulu, Finland
тел. +358 400 686237
info@northcaravan.com • www.northcaravan.com

Таможенные новости

ПРИОРИТЕТ ЗАКОНА

Большой интерес вызвала у начальника Северного таможенного округа Финляндии Юхи Хейккиля информация о том, что с 22 января на пунктах пропуска в Карелии можно заполнить пассажирскую таможенную декларацию на финском языке. Об этом рассказал начальник Карельской таможни Алексей Накрошаев во время плановой встречи со своими иностранными коллегами на таможенном посту Многосторонний автомобильный пункт пропуска (МАПП) Суоперя.

Нововведение вызвано вступлением в силу Административного регламента Федеральной таможенной службы (ФТС) по исполнению государственных функций принятия таможенным органом пассажирской таможенной декларации, поданной физическим лицом (приказ ФТС России от 19.09.2008 №1150). Этот документ позволяет делать записи не только на русском или английском языках, но с разрешения таможенного органа — на другом языке, которым владеют должностные лица данного таможенного органа. Руководство Карельской таможни таким языком определило финский.

Начальники таможенных структур обсудили тенденции внешнеторгового оборота, правоохранительную деятельность таможенников по обе стороны карельского участка российско-финляндской границы, организацию работы в таможенных

органах Карелии и Финляндии, перспективах сотрудничества. Состоялся обмен информацией о нововведениях в законодательстве России, соседней страны и Европейского союза. Ожидается, в частности, внесение изменений в Уголовный кодекс Финляндии, согласно которым предусматривается ужесточение наказания за использование «двойных счетов» в международной торговле.

ВВОЗ АЛКОГОЛЯ ОГРАНИЧЕН

Сотрудники Карельской таможни отмечают увеличение количества нарушений, связанных с ввозом в Россию алкогольных напитков. Из 15 дел об административных правонарушениях, возбужденных за десять праздничных дней нового года, 4 связаны с тем, что граждане не декларируют алкоголь, ввоз которого ограничен.

Согласно постановлению Правительства РФ от 29.11.2003 №718, физическое лицо старше 17 лет может ввезти для личного пользования без уплаты таможенных пошлин, налогов алкогольные напитки (в том числе, пиво) не более 2 литров. Ввоз в большем количестве возможен только при условии декларирования данных товаров и уплаты таможенных платежей.

Этот порядок нарушил, например, гражданин России Ф., в автомобиле которого в ходе таможенного досмотра были обнаружены 48 банок пива Lapin Kulta (почти 16 литров) и 24 банки



Начальник Карельской таможни Алексей Накрошаев во время плановой встречи со своими иностранными коллегами

пива Koff (почти 8 литров). При этом гражданин Ф. путем прохода по «зеленому» коридору на пункте пропуска Лютя заявил об отсутствии у него товаров, подлежащих письменному декларированию.

По данному нарушению было возбуждено дело по части 1 статьи 16.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

АЖИОТАЖА НЕ БЫЛО

С 12 января 2009 года выросли ставки таможенных пошлин на автомобили, которые ввозят в Россию физические лица для личного пользования. Это связано со вступлением в силу постановления Правительства РФ от 10.12.08 г. №943 «О внесении изменений в пункт 11 Положения о применении единых ставок таможенных пошлин, нало-

гов в отношении товаров, перемещаемых через таможенную границу Российской Федерации физическими лицами для личного пользования».

Согласно данному постановлению, автомобили делятся на три группы: новые (до трех лет), подержанные (от 3 до 5 лет) и пять лет и старше. В отношении последней категории машин ставка таможенной пошлины выросла наиболее заметно. Например, если раньше за автомобиль 2003 года выпуска с объемом двигателя от 1.500 до 1.800 кубических сантиметров взималась плата в размере 1,5 евро за 1 куб. см, то с 12 января 2009 года — 3,5 евро за 1 куб. см.

Как сообщил первый заместитель начальника Карельской таможни по таможенному контролю Дмитрий Данилов, осо-

бого ажиотажа в связи с введением новых ставок таможенных пошлин в Карелии не наблюдалось. Тем не менее, количественный рост отмечался. Так, если за неделю с 5 по 11 декабря было оформлено в Карельской таможне 38 автомобилей, то с 19 по 25 декабря 2008 года — 63.

— Последствия данного постановления Правительства РФ были предсказуемы, поэтому руководство таможни приняло определенные меры для того, чтобы не допустить напряженности, связанной с таможенным оформлением автомобилей, — рассказывает Д. Данилов. — Мы тщательно отбирали и систематизировали статистику по этому направлению деятельности, усилили смены на пунктах пропуска, организовали работу так, чтобы добросовестные декларанты имели возможность вовремя подать таможенную декларацию на ввезенный автомобиль.

ТАМОЖНЯ — НЕ МЕСТО ДЛЯ ПИРОТЕХНИКИ

Ввоз в РФ, вывоз из РФ и транзит по территории РФ физическими лицами взрывчатых материалов не допускается. Об этом гласит постановление Правительства РФ от 12.07.2000 №512 «О порядке ввоза в РФ, вывоза из РФ и транзита по территории РФ взрывчатых веществ, в том числе после утилизации боеприпасов, а также отходов их производства, средств взрывания, порохов промыш-

ленного назначения и пиротехнических изделий».

Таким образом, никакой праздник (даже Новый год) не является уважительной причиной для провоза через границу пиротехнических изделий. Петарды и хлопушки, ракеты и бомбочки подлежат немедленному изъятию на пункте пропуска.

Если гражданин пытается скрыть в своем багаже подобные товары, то он может быть привлечен к административной ответственности за недекларирование товаров.

Оружие, боеприпасы (предметы вооружения и метаемое снаряжение, предназначенное для поражения цели и содержащее разрывной, метательный, пиротехнический или вышибной заряды, либо их сочетание), а также взрывчатые вещества (вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов) входят в перечень товаров, подлежащих обязательному декларированию в письменной форме при их перемещении физическими лицами через таможенную границу России для личного пользования в ручной клади, сопровождаемом и несопровождаемом багаже (письмо ФТС России от 03.05.06 №01-06/15085).

Александр Дьяков