

«Что делать с квартирой?»

В клинику пришел пожилой, лет семидесяти, человек. Прочитайте стенограмму его интервьюирования.

Консультант, приподнимаясь со своего места:

— Здравствуйте! Проходите, пожалуйста. Присаживайтесь вот здесь.

Клиент опускается на стул, который стоит сбоку от стола консультанта.

А.: Так Вам удобно?

К.: Да, спасибо.

А.: Давайте познакомимся. Меня зовут Михаил Любомиров. Я — консультант юридической клиники. Сегодня я веду прием граждан и готов оказать Вам правовую помощь. У нас в клинике правовую помощь оказывают студенты, поэтому мы сегодня поговорим, а совет можем дать через неделю после того, как подготовим письменное заключение. Вас это устраивает?

К.: Фамилия моя Сенякин, а зовут Сергей Николаевич. То есть совет будет только через неделю? Ну да ладно, столько ждал, еще подожду.

А.: Что же у Вас случилось?

К.: Дело в том, что у меня сейчас сложилась очень тяжелая ситуация с моими самыми близкими людьми. Я уже в преклонных годах. Жена моя умерла два года назад, и нет мне никакого покоя, не могу я оставшееся мне время прожить спокойно...

А.: Может быть, рано так отчаиваться. Успокойтесь. Я Вас внимательно слушаю.

К.: У нас с женой было двое детей: дочь и сын. Сын, к нашему несчастью, рано ушел из жизни. Одна память о нем — внук Алексей. А вот с дочерью мы никак не можем найти общего языка. Вроде бы и воспитывали их... одинаково, и образование дали, и материально помогали. Но не уважает она меня. Не прислушивается к моим советам. И помощи от нее никогда никакой не дождешься. Никогда не думал, что придется мучиться так на старости лет...

А.: Сергей Николаевич, успокойтесь. Я понимаю, сложно пожилому человеку без поддержки, без материальной помощи близких. Но ведь близким можно и напомнить, что у них есть такая обязанность. Как Вы полагаете, Ваша дочь обязана оказывать Вам материальную поддержку? У Вас маленькая пенсия? И Вам в этих тяжелых условиях не хватает на жизнь?

К.: Да нет, дело не в этом. Я вполне могу обойтись и той пенсией, которую выплачивает государство. Дело не в том, что я хочу получить от своей дочери какую-то материальную помощь. Нет, дело совсем не в этом. Мне бы хотелось, чтобы мы, родные друг другу люди, жили в мире и согласии. А она свою жизнь личную устроить не смогла... То один раз замуж, то другой раз замуж. И всегда мужья у нее какие-то совершенно несамостоятельные. Постоянной работы у нее нет. Уж как мы с женой из сил выбивались. Помогли квартиру кооперативную ей купить. И все не так у нее. Того и гляди, и квартиру эту продаст. И неизвестно, где жить будет.

А.: Сергей Николаевич, так Вас беспокоит, что Ваша дочь может кому-то продать принадлежащую ей квартиру? Ведь эта квартира принадлежит ей? Или она была приобретена на Ваше имя?

К.: Нет, речь идет не об этом. Я уже говорил, что от моего умершего сына остался внук Алексей. Ему уже 18 лет. Он живет со мной. А вот дочь моя Татьяна никак не находит с ним общего языка. И он ее уважать не может. Вот я и думаю, жить-то мне осталось не так уж много, а как дальше сложится жизнь моего внука? Ведь у него, кроме меня и моей дочери, и родных-то никого нет.

А.: Сергей Николаевич, почему Вас так беспокоят отношения, которые сложились у Вашего внука с Вашей дочерью?

К.: Видите ли, я хочу, чтобы моя квартира перешла моему внуку. Вот я и беспокоюсь, не захочет ли моя дочь после моей смерти получить квартиру как наследница? Она ведь, как теперь говорят, «деловая». С внуком считаться не будет. А внук, чтобы с ней не встречаться, по молодости да глупости возьмет да и съедет с квартиры. Так ни с чем и останется.

А.: Вот в чем дело. Значит, Вас интересует вопрос о том, как можно передать право собственности на квартиру?

К.: Да, меня очень интересует этот вопрос. Я бы хотел, чтобы та квартира, в которой я живу, принадлежала только моему внуку. Объясните мне, что я должен сделать для того, чтобы моему внуку было обеспечено право на эту квартиру.

А.: Хорошо, Сергей Николаевич. Я понял, что Вас интересует. Но прежде позвольте несколько уточняющих вопросов?

К.: Да-да, пожалуйста.

А.: Ведь Вы говорили, что у Вашей дочери есть квартира?

К.: Да, есть.

А.: А где Ваша дочь фактически проживает?

К.: Дочь живет в своей однокомнатной квартире, отдельно от меня. А я и внук живем вместе. Квартира у нас неплохая. В центре города. Три комнаты. Все коммунальные удобства имеются. Вот я и думаю, не придет ли в голову моей дочери мою хорошую квартиру заполучить?

А.: А в какой квартире зарегистрирована по месту жительства или, как говорили раньше, прописана Ваша дочь?

К.: В своей квартире и прописана.

А.: Сергей Николаевич, расскажите, пожалуйста, как Вы получили квартиру, в которой живете?

К.: Эту квартиру я получил, когда еще работал, на всю семью, а потом мы ее приватизировали.

А.: Скажите, пожалуйста, в каком году Вы приватизировали эту квартиру?

К.: В две тысячи третьем.

А.: Кто из Вашей семьи проживал в это время в квартире?

К.: В это время в квартире жили и были прописаны только я и моя супруга. Дети к тому времени уже жили своими семьями. Дочери Татьяне мы помогли купить кооперативную квартиру. Сын Алексей женился и перешел жить к своей жене. Жили они вместе с ее родителями. Там же у них родился сын, мой внук Алексей. Так что приватизировали квартиру только я и моя жена.

А.: Значит, после приватизации собственниками квартиры стали только Вы и Ваша супруга?

К.: Да.

А.: А после смерти Вашей супруги как решался вопрос о собственности на квартиру?

К.: Еще до смерти моей жены, сразу после приватизации, мы с ней договорились обменяться завещаниями. Пошли к нотариусу, составили завещания. Я — на имя жены, а она — на мое имя. Так, чтобы квартира перешла тому из нас, кто переживет.

А.: А где сейчас находится завещание Вашей жены?

К.: Я его отнес в нотариальную контору, а там мне через какое-то время выдали документы, два документа, кажется, свидетельствами они называются, и нотариус сказал, что теперь право на эту квартиру есть только у меня.

А.: Сергей Николаевич, а на сегодняшний день кого из близких родственников Вы имеете?

К.: Внук Алексей и дочь — вот и все мои близкие. Больше никого нет. Я уже говорил вам, три года назад сын и невестка моя погибли в автомобильной катастрофе. После их смерти внук Алексей перешел жить к нам. С бабушкой и дедушкой по материнской линии у него отношения не очень хорошие сложились. Да еще и дядя по материнской линии был против, чтобы Алексей остался проживать в той квартире, где родился. Мы с женой, напротив, с удовольствием приняли внука к себе. Квартира у нас большая, и с внуком у меня отношения дружеские. Хороший он у меня парень. Так что сейчас в этой квартире мы живем вдвоем.

А.: Ну вот, не все у Вас так плохо. Хороший внук рядом — это не так уж и мало.

К.: Да, внук у меня хороший. Не то что большинство нынешней молодежи. Ведь на все время у него хватает: и учиться в институте, и спортом занимается, и подрабатывает. Не хочет на мою пенсию жить. И со мной поговорить время находит...

А.: Вот и славно. Хорошо, Сергей Николаевич. Значит, мы с Вами выяснили, что у Вас есть трехкомнатная квартира, которая находится в Вашей собственности, то есть принадлежит только Вам. В настоящее время в этой квартире зарегистрированы по месту жительства только Вы и Ваш восемнадцатилетний внук Алексей.

К.: Да.

А.: Скажите еще, Сергей Николаевич, сколько лет Вашей дочери и как она себя чувствует, какое у нее здоровье?

К.: Лет моей дочери сорок, и со здоровьем у нее все в порядке, только работать не больно любит. А зачем Вам это знать?

А.: Это не просто любопытство. Сведения эти мне необходимы, чтобы не ошибиться в совете. А теперь скажите, Сергей Николаевич, каким образом Вы бы хотели передать эту квартиру своему внуку? Или какие условия такой передачи Вас бы больше всего устроили?

К.: Видите ли, в чем дело. В первую очередь я бы, конечно, хотел, чтобы эта передача состоялась таким образом, чтобы моя дочь не имела права на эту квартиру после того, как меня не будет. Ну а до своей смерти я бы, конечно, хотел прожить именно в ней. Ведь эту квартиру я заработал. В этой квартире мы были когда-то счастливы. Жили с моей покойной женой. Поэтому, конечно, для меня обязательное условие передачи этой квартиры моему внуку... чтобы я сохранил право жить в ней до смерти.

А.: Понятно. Сергей Николаевич, давайте еще раз подведем итог нашего разговора. Итак, вы и Ваш восемнадцатилетний внук Алексей проживаете в трехкомнатной квартире. Эта квартира находится только в Вашей собственности, и Вы располагаете необходимыми документами, подтверждающими этот факт. Кроме Вашего внука Алексея у Вас есть дочь Татьяна, которая проживает отдельно, имея в собственности квартиру. Ваше желание относительно квартиры, в которой Вы живете, состоит в том, чтобы собственником этой квартиры стал только Ваш внук Алексей, а Вашу дочь Татьяну Вы хотите лишить права получить в наследство хотя бы часть этой квартиры. В то же время Вы хотите до последнего дня Вашей жизни прожить именно в этой квартире. Я правильно Вас понял?

К.: Да. Все правильно.

Задание:

1. Сформулируйте цель клиента.
2. Какие правовые способы достижения этой цели существуют?
3. Какие преимущества и недостатки у каждого из этих способов? В частности, учитывайте сложность оформления, возможность клиента вернуть предыдущее положение, возможность оспорить и т. д.