

О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником

Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 20 апреля 2006 года N 3.

Сноска. В заголовок, преамбулу и по всему тексту на казахском языке вносятся изменения, текст на русском языке не меняется в соответствии с нормативным постановлением Верховного Суда РК от 28.11.2024 № 4 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

ОБЪЯВЛЕНИЕ

В связи с вопросами, возникшими при рассмотрении дел по искам собственников о восстановлении прав по владению, пользованию и распоряжению оставленным жилищем, пленарное заседание Верховного Суда Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. При разрешении споров по владению, пользованию и распоряжению жилищем, оставленным собственниками, судам необходимо руководствоваться положениями Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК), Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК), Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І "О жилищных отношениях" (далее - Закон), и другими нормативными правовыми актами.

Сноска. Пункт 1 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

2. Исключен нормативным постановлением Верховного Суда РК от 22.12.2008 № 26 (порядок введения в действие см п. 2).

3. На основании статьи 250 ГК отказ от права собственности может быть выражен путем объявления об этом или совершения других действий (бездействия), определенно свидетельствующих об устранении собственника от права собственности без намерения сохранить какие-либо права на это жилище.

Отказ от права собственности может исходить только от гражданина или юридического лица, являющегося собственником. Государство и его органы не вправе отказаться от права собственности на принадлежащее им жилище, за исключением случаев отчуждения в установленном законом порядке.

Сноска. Пункт 3 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

4. В соответствии со статьей 6 Конституции Республики Казахстан собственность обязывает, пользование ею должно одновременно служить общественному благу.

Согласно статье 250 ГК отказ от права собственности не прекращает прав и обязанностей собственника в отношении жилища. Собственник несет бремя его содержания, обязанность по оплате предусмотренных законом коммунальных платежей и налогов. Эти права и обязанности сохраняются до момента приобретения права собственности на это жилище другим лицом.

Совершение собственником действий, свидетельствующих об отказе от права собственности без намерения сохранить какие-либо права на это жилище, влечет прекращение права собственности только на основании вступившего в законную силу решения суда о приобретении права собственности на данное жилище другим лицом.

5. Отказ от права собственности путем совершения собственником действий по оставлению жилища без намерения сохранить право собственности должен быть правомерным, добровольным и конкретно указывающим, что собственник отказывается от владения, пользования, распоряжения жилищем.

Такой отказ, в частности, может быть выражен путем подачи собственником с согласия членов его семьи и других сособственников, а также в необходимых случаях органов, осуществляющих функции по опеке или попечительству, письменного заявления в аппарат акима, на территории которого находится жилище. Заявление собственника об отказе от права собственности на жилище может быть отозвано, за исключением случаев, когда имеется вступившее в законную силу решение суда о признании жилища коммунальной собственностью или приобретении его другим лицом в силу приобретательной давности.

Сноска. Пункт 5 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

6. Оставленным (или брошенным) жилищем называется жилище, в отношении которого собственником не совершены действия, свидетельствующие о намерении сохранить право собственности. К таким жилищам относятся пустующие жилища, оставленные собственником без присмотра и без исполнения обязанностей по его содержанию и т.п. Случаи уничтожения (разрушения) жилища являются самостоятельным основанием прекращения права собственности на жилище по решению суда.

Бесхозным признается судом жилище, которое не имеет собственника или собственник которого неизвестен, либо жилище, от права собственности на которое собственник отказался.

7. Пунктом 3 статьи 242 ГК определены особые правила приобретения бесхозного недвижимого имущества (жилища) в коммунальную собственность. По заявлению аппарата акима, на территории которого такое имущество выявлено, оно

должно быть принято на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества. Если собственник отказывается от права собственности путем объявления об этом, местный исполнительный орган обращается в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в коммунальную собственность с момента объявления об отказе.

По истечении одного года со дня постановки на учет, по иску органа, уполномоченного управлять коммунальной собственностью, жилище решением суда может быть признано бесхозным и поступившим в коммунальную собственность.

Если иск подан до истечения годичного срока, то он не подлежит рассмотрению и возвращается на основании подпункта 8) части первой статьи 152 ГПК.

Полномочия по владению, пользованию и распоряжению жилищем, не признанным по решению суда поступившим в коммунальную собственность, сохраняются за оставившим его собственником либо переходят к третьему лицу в силу приобретательной давности.

Сноска. Пункт 7 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

8. При рассмотрении дел о признании права коммунальной собственности на жилище, суды должны проверять, какое жилище подлежит признанию бесхозным, кем и каким образом оно выявлено, в какое время поставлено на учет в качестве бесхозного, доказательства, свидетельствующие об оставлении собственником жилища без намерения сохранить право собственности, а также привлекать в качестве заинтересованных лиц акиматы, коммунальные и налоговые службы.

9. В случае распоряжения акимом жилищем, не признанным по решению суда поступившим в коммунальную собственность, собственник может требовать возвращения своего жилища или предоставления акимом равноценного жилища.

При рассмотрении иска собственника о выселении лица, проживающего в его жилище, суду необходимо проверить основания вселения этого лица в жилище. Если оно вселилось по распоряжению акима, то суду необходимо привлечь его к участию в деле с разъяснением права на предъявление встречного иска к собственнику о прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным законом.

При удовлетворении иска собственника, выселение должно быть произведено с соблюдением требований Закона. Обязанность по предоставлению выселяемому лицу другого жилища возлагается на акимат при условии, что это лицо состояло на учете нуждающихся в жилище. Выселенное лицо вправе предъявить требование о взыскании с собственника расходов (на ремонт жилья, на его содержание и т.д.).

10. Рассматривая иски о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательной давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 240 ГК, т.е. добросовестное, открытое,

непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение семи лет.

Добросовестность владения означает, что лицо стало владельцем жилища правомерно, т.е. оно оказалось у данного владельца в результате событий и действий, которые прямо признаются законом, иными правовыми актами, либо не противоречат им, но не получили правового оформления (например, передача собственником жилища без соблюдения предусмотренной законом формы договора купли-продажи, аренды и т.д.).

Открытость владения означает, что лицо не принимает никаких мер, направленных на то, чтобы скрыть обстоятельство владения жилищем, несет бремя содержания жилища, оплачивает коммунальные услуги и т.п.

Непрерывность владения означает, что жилище находится во владении данного лица в течение семи лет, без передачи права владения третьим лицам. На основании пункта 7 постановления Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года "О введении в действие Гражданского Кодекса Республики Казахстан (общая часть)" в срок приобретательной давности засчитывается время фактического владения жилищем до введения в действие этого Кодекса. В соответствии с пунктом 3 статьи 240 ГК гражданин или юридическое лицо, которое ссылается на давность владения, может присоединить к своему владению все то время, в течение которого владел данным жилищем тот, чьим правопреемником он является.

Сноска. Пункт 10 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

11. Согласно пункту 4 статьи 240 ГК течение срока приобретательной давности в отношении жилища, находящегося у лица, из владения которого оно могло быть истребовано в соответствии со статьями 260, 261, 262, 263, 265 ГК, начинается с момента завладения вещью.

Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

12. Лицо, считающее, что стало собственником в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с исковым заявлением о признании за ним права собственности на это жилище. Данное дело подлежит рассмотрению судом в порядке искового производства. Решение суда об удовлетворении заявления является основанием для регистрации права собственности на это жилище.

Сноска. Пункт 12 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 31.03.2017 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

13. В срок приобретательной давности не засчитывается время, когда владение жилищем осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или жилище было закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

14. Согласно статье 4 Конституции Республики Казахстан настоящее нормативное постановление включается в состав действующего права, а также является общеобязательным и вводится в действие со дня официального опубликования.

Председатель
Верховного Суда
Республики Казахстан
Судья
Верховного Суда
Республики Казахстан,
секретариат пленарного
заседания