

О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище

Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года N 5.

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 целях обеспечения правильного и единообразного применения законодательства о праве собственности на жилище пленарное заседание Верховного Суда Республики Казахстан

п о с т а н о в л я е т:

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, статьей 191 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) и статьей 11 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон) в частной собственности граждан, юридических лиц может находиться любое законно приобретенное жилище. Права собственников по владению, пользованию и распоряжению жилищем защищаются в судебном порядке способами, предусмотренными законодательными актами.

В связи с тем, что нормами Конституции Республики Казахстан ограничение гражданских прав человека допускается только законами, иные подзаконные нормативные правовые акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

2. Иск о праве собственности на жилище предъявляется в суд по месту его нахождения. Иск, поданный с нарушением правил подсудности, возвращается, а принятый к производству - направляется по подсудности.

К искам о праве собственности на жилище относятся: иски об истребовании жилища из чужого незаконного владения; об устранении нарушений права, не связанного с лишением владения; о признании права на жилое помещение; о признании торгов по отчуждению жилища недействительными; о признании сделок по отчуждению жилища недействительными и другие.

3. Согласно пункту 2 статьи 118 ГК и статье 17 Закона право собственности на жилище у приобретателя возникает с момента его государственной регистрации

уполномоченным органом, однако ее отсутствие не является самостоятельным основанием для признания сделки недействительной.

В случае несоблюдения формы сделки, когда фактически совершенная сделка подтверждается иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами (например, распиской о продаже жилища и получении денег, либо выдачей доверенности на право отчуждения), при неизвестности местонахождения продавца, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском о признании сделки действительной, с указанием в качестве ответчика продавца, извещаемого судом по последнему известному месту его жительства. В случае отказа суда в признании сделки действительной, если собственник совершил отчуждение жилья в установленной форме третьему лицу, то истец имеет право на возмещение понесенных расходов.

4. Право распоряжения жилищем у приобретателя возникает с момента государственной регистрации права собственности.

Собственник, совершивший сделку по отчуждению жилища в установленной форме, не вправе впоследствии им распорядиться, поскольку указанное жилище является предметом исполненного обязательства, а покупатель, не совершивший государственную регистрацию, признается его законным владельцем.

5. При возникновении спора по мотиву ненадлежащего исполнения покупателем обязательства по оплате, приобретенного жилища, после его государственной регистрации продавец, на основании пункта 3 статьи 439 ГК, вправе требовать уплаты стоимости проданного жилища и неустойки в соответствии со статьей 353 ГК.

Если законом или соглашением предусмотрено расторжение договора с возвращением полученного сторонами, регистрация права собственности не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 401 ГК. В этом случае стороны вправе требовать, кроме возврата жилища, возмещения причиненных убытков.

6. Судам необходимо выяснять конкретные основания недействительности сделок, указанные в статьях 158 - 160 ГК. При этом следует иметь в виду, что статьи 157, 157-1 ГК содержат общее правило о недействительности сделки и последствиях ее недействительности и не являются самостоятельными основаниями для признания сделки недействительной.

Сноска. Пункт 6 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

7. Исключен нормативным постановлением Верховного Суда РК от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

8. При признании сделки недействительной по мотивам совершения ее лицом, впоследствии признанным недееспособным, или по основаниям, указанным в пунктах

6-11 статьи 159 ГК, суд применяет последствия, предусмотренные пунктами 3, 4, 5 и 6 статьи 157-1 ГК, только по иску лиц, указанных в ГК.

Сноска. Пункт 7 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

9. При разрешении иска об истребовании жилища из чужого незаконного владения истцом, право требования которого исходит из недействительности сделки, как совершенной недееспособным лицом, а также наличия оснований, указанных в статье 158 ГК, пунктах 1-3 статьи 159 ГК, статье 160 ГК, либо незаконности акта государственного органа, суд, при требовании о признании сделки или акта государственного органа, вправе дать оценку такой сделке либо акту государственного органа. При этом суду необходимо учесть, что если лицо приобрело право собственности на жилище на основании сделки, признанной недействительной или акта государственного органа, не соответствовавшего требованиям законодательства, то правовых оснований для истребования жилища у него не имеется.

10. Если при рассмотрении иска об истребовании жилища из чужого незаконного владения выяснится, что оно основано на недействительности сделки, совершенной лицом, впоследствии признанным недееспособным или в случаях, указанных в пунктах 6-11 статьи 159 ГК, то суд не вправе по своей инициативе признать ее недействительной.

11. Иск о признании права собственности на самовольно построенное жилище предъявляется к местному исполнительному органу и рассматривается судом в порядке искового производства. Удовлетворение такого иска возможно при условии, если сохранение постройки не повлечет нарушение законных интересов других лиц или не создаст угрозу жизни и здоровью граждан. Эти условия должны подтверждаться органами, уполномоченными осуществлять государственную приемку законченных строительных объектов.

12. При рассмотрении иска о признании права собственности на жилой дом, самовольно возведенный на земельном участке, не отведенном для этих целей, он может быть удовлетворен только при условии, что данный участок будет предоставлен истцу в установленном законом порядке.

В этой связи судье в стадии подготовки дела к судебному разбирательству следует предложить истцу представить доказательства того, что земельный участок будет предоставлен ему и что строение соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам. Такими доказательствами могут быть выданные акимом и уполномоченными органами документы о согласии предоставления истцу земельного участка и соответствии строения нормам и правилам.

На самовольно возведенный жилой дом, расположенный на неправомерно занимаемом земельном участке и построенный без получения на это необходимых

разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, установленная статьей 240 ГК приобретательная давность не распространяется.

13. При признании права собственности на жилой дом за лицом, в законном пользовании которого находится земельный участок, где возведена самовольная постройка, суд при наличии соответствующего требования, возмещает лицу, осуществившему постройку, понесенные им на строительство расходы.

Сноска. Пункт 13 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5(вводится в действие со дня официального опубликования).

14. В случае нахождения жилища в незаконном фактическом владении у другого лица, собственник вправе предъявить иск об истребовании жилища из чужого незаконного владения. Если в ходе рассмотрения такого иска будет установлено, что жилище находится у третьего лица, то суд вправе с согласия истца привлечь его в качестве соответчика и удовлетворить иск при наличии обстоятельств, указанных в статье 261 ГК.

15. При рассмотрении иска об истребовании жилища у добросовестного приобретателя, в целях обеспечения стабильности гражданского оборота, судам необходимо учитывать, что, интересы приобретателя проявившего разумную осторожность, добросовестность и осмотрительность подлежат защите. Неопровержимые факты добросовестного владения и пользования жилищем, наряду с другими доказательствами, являются основанием для признания лица добросовестным приобретателем.

Предъявление ответчиком встречных требований о признании его добросовестным приобретателем не требуется, так как разрешение этого вопроса входит в обязанность суда при рассмотрении виндикационных исков (об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

В иных случаях защиты права собственности и иных вещных прав установление лица добросовестным приобретателем правового значения не имеет.

Сноска. Пункт 15 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5(вводится в действие со дня официального опубликования).

16. Если суд установит, что приобретатель знал или должен был знать об отчуждении жилища лицом, не имеющем на это право, либо если в момент совершения возмездной сделки в отношении продаваемого жилища имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было или могло быть известно, и эти притязания впоследствии признаны правомерными, то он не может быть признан добросовестным приобретателем.

17. Собственник вправе истребовать жилище у добросовестного приобретателя лишь в случае, когда жилище выбыло из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Таковыми случаями являются, в частности, совершение сделки под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя собственника с другим лицом и т.п. При этом собственник должен доказать факт выбытия жилища помимо его воли.

Иск собственника об истребовании жилища из чужого незаконного владения подлежит удовлетворению во всех случаях, когда жилище перешло к добросовестному приобретателю безвозмездно.

18. Если жилище отчуждено по возмездному договору лицом, которое не имело на это право, то собственник вправе обратиться в суд с иском об истребовании жилища у добросовестного приобретателя с признанием сделки недействительной. Это право собственника касается не только первой сделки, совершенной с нарушением закона, но и всех последующих сделок.

Если при рассмотрении дела суд установит, что последующий покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю, а жилище выбыло из владения собственника по его воле, то в удовлетворении исковых требований может быть отказано.

Сноска. Пункт 18 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5 (вводится в действие со дня официального опубликования).

19. Собственник жилища вправе на основании статьи 264 ГК предъявить иск об устранении всяких нарушений его прав на жилище, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения. На такое требование срок исковой давности не распространяется.

В соответствии со статьей 265 ГК лицо, хотя и не являющееся собственником жилища, но владеющее им на законных основаниях, имеет право на защиту владения жилищем наравне с защитой права собственности, в том числе, от незаконных действий собственника.

20. 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,
секретарь пленарного заседания

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан