

О судебной практике применения законодательства о приватизации гражданами жилых помещений из государственного жилищного фонда

Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июля 1997 года № 9.

Сноска. Заголовок в редакции нормативного постановления Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); вносится изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется в соответствии с нормативным постановлением Верховного Суда РК от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

Сноска. В наименовании, преамбуле и по всему тексту заменены слова - Нормативным постановлением Верховного Суда РК от 18 июня 2004 г. N 8.

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Отмечая неясность некоторых вопросов, возникших в практике применения законодательства при разрешении споров, вытекающих из приватизации государственного жилищного фонда, пленарное заседание Верховного суда Республики Казахстан постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. Основными законодательными актами, регламентирующими порядок приватизации жилья, являются Конституция Республики Казахстан, Гражданский кодекс Республики Казахстан (далее – ГК), Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 "О жилищных отношениях" (далее – Закон), Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV "О государственном имуществе" (далее - Закон о государственном имуществе).

Установленные законодательством права нанимателей на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда не могут ограничиваться актами органов государственного управления и местных представительных и исполнительных органов. Такие акты являются недействительными с момента их принятия и не должны применяться (пункт 6 статьи 3 ГК).

Сноска. Пункт 1 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 18.06.2004 N 8; от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня первого официального опубликования); от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

2. При применении законодательства следует иметь в виду, что граждане, получившие жилое помещение из государственного жилищного фонда до принятия Закона, вправе приватизировать занимаемое помещение по правилам,

предусмотренным Жилищным Кодексом Республики Казахстан и другими законодательными актами.

Граждане Республики Казахстан вправе приватизировать на территории Республики Казахстан только одно жилище из государственного жилищного фонда. Участие в приватизации жилища через купонный механизм и наличие менее пятидесяти процентов доли члена семьи основного нанимателя в приватизированном ранее жилище не препятствует в последующем реализации его права на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам из государственного жилищного фонда после введения в действие Закона, подлежит приватизации в порядке и на условиях, предусмотренных им.

Сноска. Пункт 2 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

3. При переходе государственных предприятий, учреждений, организаций в иную форму собственности или при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий и учреждений, иных юридических лиц либо в ведение местного исполнительного органа в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и на приватизацию жилища. Вместе с тем, если правопреемники государственных предприятий и учреждений, изменивших форму собственности, построили или приобрели за счет своих средств жилые помещения, то такие помещения могут быть приватизированы лицами, проживающими в них по договору найма, только с согласия собственника.

Сноска. Пункт 3 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 18.06.2004 N 8 ; от 30.12.2011 № 5(вводится в действие со дня официального опубликования).

4. Учитывая, что отказ в приватизации занимаемого нанимателем жилого помещения является обременяющим административным актом, иски таких лиц подлежат рассмотрению в порядке административного производства.

Государственная пошлина при подаче таких исков должна взиматься в размере, предусмотренном подпунктом 2) пункта 1 статьи 610 Кодекса Республики Казахстан " О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)"

Иски лиц, претендующих на приватизированное жилое помещение по мотиву принадлежности его наследодателю, предъявляющих требование о выделе доли в общей совместной собственности, а также в том случае, когда приватизация не была оформлена надлежащим образом при жизни наследодателя, рассматриваются в порядке гражданского судопроизводства.

Государственная пошлина по таким требованиям, как с исков имущественного характера взимается согласно подпункту 1) пункта 1 статьи 610 Налогового кодекса.

Сноска. Пункт 4 – в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

5. Согласно пункту 2 статьи 13 Закона приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними.

В связи с этим при рассмотрении конкретных дел необходимо устанавливать всех лиц, имеющих право на проживание в приватизируемых квартире или доме, выяснять их отношение к договору приватизации. Следует также учитывать требование закона о том, что выкупить занимаемое жилое помещение в собственность имеют право граждане постоянно проживающие в Республике Казахстан с согласия всех совершеннолетних членов семьи только один раз. При этом граждане, не являющиеся членами семьи собственника и проживающие в жилище последнего на правах нанимателя, вправе приобрести в собственность в порядке приватизации другое впоследствии полученное жилище из государственного жилищного фонда на условиях и в порядке, установленных законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Пункт 5 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

6. В случае возникновения спора о правомерности договора передачи жилого помещения в собственность одного из его пользователей, правоустанавливающие документы на такое помещение по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом полностью или частично недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной (глава 4 ГК).

Сноска. Пункт 6 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

7. В пункте 7 Правил приватизации жилищ из государственного жилищного фонда, утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 июля 2013 года № 673 (далее – Правила приватизации) перечислены субъекты жилищных правоотношений, которые безвозмездно получают в собственность занимаемые ими жилища из государственного жилищного фонда. Оформление договора о приватизации производится только на лицо, имеющее такие льготы. В этих случаях приватизируемое помещение переходит с согласия совершеннолетних членов семьи в общую

совместную собственность лица, пользующегося указанной льготой, и членов его семьи. Собственник приватизированного помещения не может по своему усмотрению выселить из него лиц, не включенных в договор приватизации.

При разрешении этих споров, выясняя доводы и возражения таких лиц против выселения, суды должны проверить обстоятельства и условия, на которых ими было дано согласие на оформление права собственности на имя члена семьи, пользующегося льготами.

В необходимых случаях, когда при отказе от приватизации гражданин был введен в заблуждение либо не способен был понимать значение своих действий или когда собственником была нарушена договоренность об условиях такого отказа, гражданам необходимо разъяснить их право на предъявление встречного иска о признании недействительным заключенного договора на приватизацию жилого помещения.

Сноска. Пункт 7 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

8. Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся его членами семьи, согласно статье 22 Закона имеют равные права, вытекающие из договора найма жилого помещения, они в случае приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними лицами (пользователями) становятся участниками общей совместной собственности на это помещение.

В случае нарушения права собственности несовершеннолетнего члена семьи в результате невключения его в договор приватизации, родители несовершеннолетнего или другие лица, представляющие его интересы, вправе с согласия других собственников жилого помещения обратиться в органы по приватизации жилья с заявлением о включении несовершеннолетнего члена семьи в договор приватизации.

Сноска. Пункт 8 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

9. Граждане, ставшие собственниками приватизированного жилого помещения, согласно статье 188 ГК вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая прав и охраняемых законом интересов других лиц и государства.

В связи с этим следует иметь в виду, что поскольку выкупленное в порядке приватизации жилое помещение переходит в общую собственность граждан, занимающих это помещение, то отчуждение части такой собственности отдельным ее участником возможно только после установления долевой собственности на это помещение. Продажа одним из участников общей долевой собственности на

приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от своего права преимущественной покупки либо не осуществят это право в течение срока, предусмотренного статьей 216 ГК.

Сноска. Пункт 9 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

10. Мена (обмен) переданного в порядке приватизации в общую собственность граждан жилого помещения возможна только с согласия всех участников общей собственности.

11. В силу статьи 29 Закона принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище не допускается за исключением обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по обязательствам собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами, изъятия (выкупа) земельного участка, на котором расположен дом для государственных нужд, реквизиции и конфискации, а также в иных случаях, предусмотренных ГК.

При рассмотрении конкретных дел, связанных с прекращением общей совместной собственности на жилое помещение путем выплаты денежной суммы или иной компенсации участнику собственности остальными сосособственниками вместо выдела его доли в натуре суды должны иметь ввиду, что такая выплата допускается только с согласия собственника.

Гражданским кодексом (статья 218) предусмотрено, что доля собственника может быть компенсирована денежной суммой или иным образом и без согласия собственника, либо по решению суда общее имущество может быть продано с публичных торгов с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности соразмерно их долям.

Рассматривая споры о разделе приватизированной квартиры (дома) суды могут выделить долю собственника в денежном выражении и при несогласии последнего или принять решение о продаже с публичных торгов при условии, что доля соответствующего собственника является незначительной и не может быть реально выделена либо собственник, доля которого выделяется, не заинтересован существенно в использовании общего имущества и он не проживает в спорном жилом помещении, обеспечен другой жилой площадью, а также если раздел общего имущества производить нецелесообразно.

С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в приватизированном жилище.

Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

12. (Пункт 12 исключен - Нормативным постановлением Верховного Суда РК от 18 июня 2004 г. N 8)

13. В соответствие с п. 6 статьи 13 Закона жилище (квартира), в котором проживает несколько нанимателей, может быть приватизировано только с согласия нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае жилище (квартира) поступает в общую долевую собственность всех нанимателей. Приватизация жилища (квартиры) с нарушением указанного требования Закона должна повлечь признание договора недействительным с последствиями, указанными в статье 157 ГК. При разрешении таких споров следует иметь в виду, что внесение изменений в договор приватизации может иметь место только при соблюдении условий и порядка, предусмотренных статьями 401 , 402 ГК, по согласию сторон или по требованию некоторых из них, когда законность договора не оспаривается.

Сноска. Пункт 13 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5(вводится в действие со дня официального опубликования); от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

14. В соответствии с пунктом 12 Правил приватизации решение вопроса о приватизации жилищ принимают:

из коммунального жилищного фонда - жилищные комиссии местных исполнительных органов;

из жилищного фонда государственных предприятий - жилищные комиссии государственных предприятий;

из жилищного фонда государственных учреждений - жилищные комиссии государственных учреждений.

Типовое положение о жилищных комиссиях утверждается уполномоченным органом, осуществляющим реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений.

Перечень документов, предоставляемых на рассмотрение жилищной комиссии, для приобретения в собственность жилищ в порядке приватизации определен в пункте 14 Правил приватизации, где жилищным комиссиям запрещено истребовать дополнительные документы, не предусмотренные Правилами приватизации.

Основания отказа в приватизации жилища жилищной комиссией, предусмотренные требованиями пункта 16 Правил приватизации, являются исчерпывающими.

Граждане не могут приватизировать жилище из государственного жилищного фонда, если:

имеют иное жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

имеют обязательство по договору ипотечного жилищного займа на территории Республики Казахстан;

произвели отчуждение жилища, принадлежащего им на праве собственности в течение последних пяти лет до момента обращения на приватизацию.

Судам следует разъяснить, что при наличии у гражданина права на приватизацию жилого помещения из государственного жилищного фонда и подавшего заявление в уполномоченный государственный орган, в случае его смерти, суд по иску наследников признает право приватизации за ними, так как наследодатель выразил волю на заключение договора, свое заявление не отозвал и по не зависящим от него причинам не подписал и не зарегистрировал договор. Решение суда об удовлетворении иска является основанием для заключения государственным органом договора о приватизации с наследниками в порядке, предусмотренном законодательством.

Указанное не умаляет права на приватизацию наследниками жилища, приравненного к служебному, поскольку право приватизации данного жилища переходит к членам семьи умершего (погибшего).

Часть жилища, принадлежащего государству в виде выморочного имущества, может быть приватизирована собственником другой части этого жилища, который имеет преимущественное право на приватизацию, в установленном законодательными актами порядке.

Сноска. Пункт 14 в редакции нормативного постановления Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

14-1. В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона о государственном имуществе допускается передача государственного имущества из одного вида государственной собственности в другой.

Порядок передачи указанного имущества определяется Правилами передачи государственного имущества, закрепленного за государственными юридическими лицами, из одного вида государственной собственности в другой, утвержденными Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 мая 2023 года № 85.

Сноска. Нормативное постановление дополнено пунктом 14-1 в соответствии с нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного суда РК от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

15. В соответствии с Законом служебное жилище - жилище с особым правовым режимом, предоставляемое из жилищного фонда государственного учреждения и предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан на период

выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, а также гражданами Республики Казахстан, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите.

Жилые помещения, включенные в число служебных, кроме приравненных к служебным жилищам, приватизации не подлежат.

Правовой режим жилища, приравненного к служебному, отличается от правового режима служебного жилища, которое предоставляется из коммунального жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности, или из жилищного фонда государственного предприятия работникам данного государственного предприятия. Поэтому при рассмотрении споров, вытекающих из приватизации служебных жилых помещений, судам надлежит выяснить правовой статус жилища.

При этом необходимо учесть, что наниматели жилища, приравненного к служебному, вправе приватизировать занимаемые ими помещения при определенных условиях с согласия собственника (статья 101 Закона и пункты 3, 4, 5 Правил приватизации).

Сноска. Пункт 15 в редакции нормативного постановления Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования); с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 28.11.2024 № 2 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

16. Исключен нормативным постановлением Верховного суда РК от 10.04.2015 № 2 (вводится в действие со дня официального опубликования).

17. Выдел участнику общей совместной собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли возможен при условии выдела причитающейся ему доли в виде отдельной изолированной жилой комнаты с правом совместного пользования подсобными помещениями. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.