

## **О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище**

Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 9 июля 1999 года № 10.

**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).**

Сноска. Наименование с изменениями - нормативным постановлением Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июня 2004 года N 7 .

### **ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Обсудив итоги обобщения судебной практики по делам о применении законодательства по спорам о признании права собственности на жилище, выделе доли собственнику, определении порядка пользования жилищем, пленарное заседание Верховного Суда Республики Казахстан постановляет:

**Сноска. Преамбула с изменениями - нормативным постановлением Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июня 2004 года N 7 .**

1. В целях обеспечения всестороннего и правильного разрешения споров в стадии подготовки дела к судебному рассмотрению судам следует истребовать документы, подтверждающие право собственности сторон на жилище и размер долей собственников (справки регистрационного органа по недвижимости о том, за кем и в каких долях зарегистрирован дом, свидетельство о праве на наследство, договоры о купле-продаже, дарении, вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на жилище или на его часть и др.). Могут быть представлены планы жилища и земельного участка, а также другие документы, имеющие значение для дела.

2. При разрешении дел по спорам о праве собственности на жилище суд может с учетом конкретных обстоятельств удовлетворить иск о признании за членами семьи права общей собственности на совместно приобретенное по договору купли-продажи жилище, если будет установлено, что между этими лицами и членом семьи, указанным в договоре в качестве покупателя, была достигнута договоренность о совместной покупке жилища и в этих целях члены семьи вкладывали свои средства в его приобретение.

3. Требования о разделе жилого дома, незаконченного строительством, могут быть удовлетворены судом только при наличии разрешения органов по управлению земельными ресурсами на включение в договор об отводе земельного участка других лиц в качестве застройщиков. Для выяснения данного вопроса необходимо привлекать

к участию в деле органы по управлению земельными ресурсами и архитектуры. Эти положения не распространяются на споры о разделе жилища между супругами, поскольку оно является их общей совместной собственностью и их доли признаются равными.

4. При возникновении на основании пункта 3 статьи 244 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) между несколькими заинтересованными лицами спора, касающегося самовольно построенного объекта, судам необходимо иметь в виду, что уполномоченный орган может предоставить земельный участок одному из заинтересованных лиц или сообщить суду о том, что участок под самовольно возведенным строением будет предоставлен той из сторон, за которой суд признает право собственности на строение.

Под социально-экономической целесообразностью, указанной в пункте 4 статьи 244 ГК, следует понимать изъятие земли с самовольной постройкой для государственных нужд либо при обстоятельствах чрезвычайного характера (статьи 84, 91 Земельного кодекса Республики Казахстан), основанное на заключении уполномоченного органа.

**Сноска. Пункт 4 с изменениями - нормативным постановлением Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июня 2004 года N 7 .**

5. Судам следует иметь в виду, что жилище, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Если соглашение не достигнуто, участник вправе требовать выдела своей доли в натуре. При этом судам необходимо на основании представленных документов и показаний сторон в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить техническую экспертизу для получения заключения о возможности выдела части жилища и построек хозяйственно-бытового назначения в соответствии с долями собственников с соблюдением технических, противопожарных и санитарных норм, о всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе по вариантам, предложенным сторонами, о действительной стоимости жилища и других построек, а также стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома, о размере затрат, необходимых на переоборудование и т.п. Проведение экспертизы с учетом характера разрешаемых вопросов может быть поручено судом соответствующим специалистам по строительству и коммунальному хозяйству. Экспертиза должна назначаться и проводиться в строгом соответствии с требованиями норм процессуального права. Оплату расходов за производство экспертизы производить за счет сторон.

Выдел собственнику принадлежащей ему доли означает передачу в его собственность определенной изолированной части жилища и построек хозяйственно-бытового назначения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение права общей собственности (статья 218 ГК). Подсобные помещения в квартирах (кухня, коридоры, кладовые и т.п.) должны оставаться в общем пользовании и разделу не подлежат. В многоквартирном жилом доме доля каждого собственника

помещений в общем имуществе (подъезды, лестницы, лифты, чердаки, крыши, подвалы и др.) не может быть выделена в натуре.

6. Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении жилища пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилища и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.д.

7. Невозможность раздела жилища, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части 2 пункта 4 статьи 218 ГК, не исключает права участника долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования жилищем, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования жилищем, который может точно не соответствовать долям, нуждаемость каждого из сособственников в жилище и реальную возможность совместного использования.

При установлении порядка пользования жилищем каждому из сособственников передается в пользование конкретная его часть, исходя из его доли в праве собственности. При этом право собственности на жилище не прекращается. Выделенное помещение может быть изолированным и не всегда точно соответствовать принадлежащим сособственникам долям. Если в пользование сособственника передается помещение большее по размеру, чем полагается на его долю, то по требованию остальных сособственников с него может быть взыскана плата за пользование частью помещения, превышающей долю.

8. При наличии реальной возможности выдела доли в натуре денежная компенсация за часть жилища не должна взыскиваться как в пользу выделяющегося, так и остальных сособственников, если они возражают против ее получения, поскольку право распоряжаться имуществом принадлежит только самому собственнику и он может быть лишен права лишь в случаях и по основаниям, указанным в законе.

При невозможности выдела в натуре денежная компенсация за долю в праве собственности на жилище определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то по иску выделяющегося собственника размер компенсации устанавливается судом, исходя из рыночной стоимости жилища на момент разрешения спора. При этом учитываются объяснения сторон, заключения экспертов, цены на

строительные материалы, тарифы на их перевозку, затраты по оплате рабочей силы применительно к расценкам, существующим в данной местности, удобства и месторасположение дома (город, село, курортная зона и т.п.), степень его износа, а также другие обстоятельства, имеющие значение для правильной оценки жилища. Лицо, получившее денежную компенсацию, теряет право собственности на жилище, а также право проживания в нем при отсутствии согласия собственников, в связи с чем, может быть выселено по иску любого участника общей собственности.

9. При разделе жилища супругов суд вправе отступить от начала равенства долей супругов, исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) из интересов одного из супругов, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

Участие в строительстве жилого дома, являющегося общей совместной собственностью супругов, родственников одного из них, не может служить основанием увеличения доли этого супруга.

10. Поскольку по требованию кредитора возможно обращение на долю должника в жилище, суду необходимо иметь в виду, что такое взыскание ограничено двумя моментами: а) у должника не должно быть другого имущества для удовлетворения требований кредитора, б) остальные участники общей собственности вправе выкупить эту долю по цене, соразмерной ее рыночной стоимости, и за счет вырученной суммы погасить долг. При отсутствии этих условий доля должника в праве общей собственности подлежит продаже с публичных торгов.

11. Иски о выделе доли и об определении порядка пользования домом подсудны суду по месту нахождения строения.

**Сноска. Пункт 11 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).**

12. В связи с принятием настоящего постановления постановление Пленума Верховного Суда Казахской ССР Р74006S\_ "О некоторых вопросах судебной практики по делам об установлении права собственности и разделе домостроений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности" от 1 октября 1974 года № 6 с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 15 марта 1982 года № 1, считать утратившим силу, а постановление Пленума Верховного Суда СССР "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" от 31 июля 1981 года № 4 - не действующим в Республике Казахстан.

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

**Сноска. Постановление дополнено пунктом 13 в соответствии с нормативным постановлением Верховного суда РК от 20.04.2018 № 7 (вводится в действие со дня**

первого официального опубликования).

Председатель Верховного

Суда Республики Казахстан:

Секретарь Пленума, Судья

Верховного Суда Республики Казахстан:

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