ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РК от 26 июня 1992 года N 3 "О практике по применению судами законодательства Республики Кыргызстан о праве собственности на жилой дом"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ КЫРГЫЗСТАН

г.Бишкек, от 26 июня 1992 года № 3

О практике по применению судами законодательства Республики Кыргызстан о праве собственности на жилой дом

(В редакции постановления Пленума Верховного суда КР от 29 мая 2020 года № 9)

Рассмотрев материалы обобщения судебной практики по делам о праве собственности на жилой дом, Пленум Верховного суда Республики Кыргызстан отмечает, что дела этой категории разрешаются судами в основном правильно и в установленные законом сроки. Вместе с тем, суды не всегда тщательно проверяют правомерность постройки и приобретения жилого дома, допускают ошибки при разрешении споров о выделе доли и разделе дома, об определении порядка пользования домом и другими хозпостройками. При определении долей в общей совместной собственности и установлении порядка пользования помещениями в отдельных случаях не учитываются законные интересы участников общей совместной собственности.

При подготовке к судебному разбирательству дел о праве собственности на жилой дом судьями не всегда своевременно истребуются необходимые правоустанавливающие документы и другие доказательства. В необходимых случаях не назначается техническая экспертиза, что нередко влечет отложение дел и задержку разрешения спора.

В целях устранения отмеченных недостатков и правильного применения норм материального и процессуального права, с целью обеспечения единообразия судебной практики при рассмотрении дел указанной категории Пленум Верховного суда Республики Кыргызстан, - постановляет:

1. Обратить внимание судов республики на необходимость улучшения судебной деятельности по правильному рассмотрению споров, связанных с правом собственности на жилой дом и соблюдению законодательства, регулирующего вопросы, связанные с правом собственности на жилой дом.

Суды должны иметь в виду, что строгое соблюдение законов при рассмотрении споров, связанных с правом собственности на жилой дом, правильное и своевременное их разрешение является одной из важных гарантий защиты конституционных прав граждан.

2. Судам подведомственны споры, связанные с правом собственности на жилой дом, в частности, о признании права собственности на дом, или его часть (долю), о выделе доли (разделе дома), принадлежащего на праве общей долевой собственности нескольким лицам или на праве общей совместной собственности супругам; о надстройке, пристройке или перестройке дома и хозпостроек, об определении порядка пользования домом, об изменении размера долей, жилого дома, находящегося в общей долевой собственности, о праве преимущественной покупки доли в общей долевой собственности на жилой дом, о признании недействительными договоров купли-продажи, мены, дарения жилого дома и т. д., а также аналогичные споры, связанные с приватизированным жильем.

Споры о признании права собственности на самовольно возведенные строения, а также споры о сносе таких строений не подлежат рассмотрению судами. Вместе с тем, суды вправе рассматривать вопросы, связанные с правом пользования этими строениями (вселение, выселение).

3. При рассмотрении гражданских дел о праве собственности на жилой дом суды должны руководствоваться гражданским, семейным и земельным законодательством, законами Республики Кыргызстан о собственности и об индивидуальном жилищном строительстве и иметь в виду, что в собственности граждан могут находиться дома, построенные на отведенном в установленном порядке земельном участке либо приобретенные на законных основаниях, как-то: по договору купли-продажи, мены, дарения, по праву наследования, приватизации.

4. Учитывая, что отдельные суды не разграничивают споры о праве собственности на жилой дом с установлением факта владения жилым домом на праве собственности (п. 6 ст. 249 ГПК Республики Кыргызстан) разъяснить судам, что факт владения жилым домом на праве собственности устанавливается судом лишь в тех случаях, когда право собственности на него не оспаривается (правоустанавливающие документы на дом были), но документы, подтверждающие право собственности заинтересованного лица утрачены и восстановить их в ином порядке невозможно.

5. Разъяснить судам, что право собственности на жилой дом, построенный лицом на отведенном ему в установленном законом порядке земельном участке и принятый в эксплуатацию, возникает с момента его регистрации в органах местной государственной администрации.

6. Различного рода хозяйственные постройки (сараи, летние кухни, гаражи и т. д.) являются подсобными строениями и составляют с жилым домом единое целое. Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником, при этом предметом самостоятельной сделки они быть не могут.

7. Суды должны иметь в виду, что участие посторонних для застройщика лиц в строительстве жилого дома, а также содействие в этом застройщику со стороны членов его семьи (кроме супруга) или родственников, не может служить основанием для признания за ними права собственности на часть построенного дома. Эти лица вправе требовать возмещения собственником жилого дома произведенных ими затрат. В отдельных случаях с учетом всех обстоятельств дела суды могут признать за указанными лицами право собственности на часть дома, если будет установлено, что имелась между сторонами договоренность о создании общей собственности на жилой дом и в этих целях они вкладывали свой труд и средства в его строительство.

8. В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса Республики Кыргызстан при переходе права собственности на жилой дом вместе с этим объектом переходит и право владения земельным участком.

В случае перехода права собственности на жилой дом к нескольким собственникам к ним же переходит право владения земельным участком, в размере пропорционально долям собственности на жилой дом.

Право владения земельным участком переходит к новому владельцу на основании документов, устанавливающих право собственности на жилой дом.

9. Возведенный или приобретенный супругами во время брака жилой дом является общей совместной собственностью, независимо от того, кому из них предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок (ст. 59 Зем. код.) для строительства дома, кто из них указан в договоре о приобретении дома и на чье имя зарегистрирован жилой дом.

В случае спора о разделе общей собственности супругов размер принадлежащей каждому из них доли определяется в соответствии со ст. 25 КоБС Республики Кыргызстан. Отступить от начала равенства долей супругов можно, учитывая интересы несовершеннолетних детей.

Доля одного из супругов может быть увеличена, если этим супругом в строительство жилого дома вложены средства, составляющие его личную собственность (средства, полученные по наследству, по договору дарения, добрачное имущество).

Жилой дом может быть передан одному из супругов при согласии другого супруга на получение денежной компенсации за свою долю или оставлен в общей долевой собственности. В последнем случае суд обязан указать в решении размеры долей дома, принадлежащие каждому из них.

10. По иску супругов, членов семьи застройщика, а также и иных лиц, совместно возводивших жилой дом, а также наследников суд вправе произвести раздел неоконченного строительства дома, если, учитывая степень его готовности, можно определить отдельные подлежащие выделу части с последующей технической возможностью доведения строительства дома до конца сторонами спора.

При невозможности раздела неоконченного строительством дома суд может признать за указанными лицами право на строительные материалы и конструктивные элементы дома.

11. Нарушение индивидуальным застройщиком требований ст. 112 ГК Республики Кыргызстан, предусматривающей обязательное согласие органов местной государственной администрации на отчуждение недостроенного жилого дома, влечет за собой недействительность сделки.

12. В случае спора о размере компенсации участнику общей собственности судам следует исходить из действительной стоимости жилого дома на момент рассмотрения спора. Действительная стоимость жилого дома должна определяться соответствующими специалистами с учетом розничных цен на строительные материалы, тарифов на перевозку, затрат по оплате рабочей силы применительно к расценкам, существующим в данной местности, степени износа дома, а также других обстоятельств, имеющих значение для правильной оценки дома (его местоположение, благоустройство и т. д.).

13. Рассматривая спор о праве собственности на жилой дом, суд, при наличии на то оснований, выясняет не относится ли дом к имуществу колхозного двора. Если жилой дом относится к имуществу колхозного двора, то при разрешении спора между сторонами следует руководствоваться ст.ст. 127-134 ГК Республики Кыргызстан, ст. 39 ГПК о привлечении всех совершеннолетних членов семьи.

14. При разделе жилого дома между супругами судам следует учитывать, что содействие третьих лиц одному из супругов в строительстве жилого дома само по себе не влечет за собой увеличение доли этого супруга в праве собственности.

Обязательства в отношении третьих лиц, оказавших помощь одному из супругов в строительстве жилого дома, также не влекут за собой увеличение доли этого супруга в праве собственности на жилой дом. В силу ч. 2 ст. 31 КоБС Республики Кыргызстан, предусматривающей ответственность супругов по обязательствам одного из них, если полученное по обязательству использовано в интересах всей семьи, обязанности перед третьими лицами по такому обязательству при разделе жилого дома могут быть соответственно распределены между супругами, если в законе или договоре не предусмотрено иное.

15. В случае изменения долей в общей долевой собственности на жилой дом по основаниям, предусмотренным ст. 126 ГК Республики Кыргызстан, суды при определении новых долей должны руководствоваться действительной стоимостью жилого дома.

Любой из участников общей долевой собственности вправе требовать изменения доли на жилой дом по основаниям, указанным в ст. 126 ГК Республики Кыргызстан.

Отказ одного участника общей долевой собственности дать согласие другому участнику произвести перестройку, пристройку или надстройку может быть оспорен в суде. В случае, если суд по требованию одного участника общей собственности разрешил произвести пристройку или надстройку, участник общей долевой собственности вправе требовать изменения долей в общей долевой собственности по основаниям, предусмотренным ст. 126 ГК Республики Кыргызстан.

Возведение хозпостроек одним из участников общей собственности не является основанием для увеличения доли этому участнику общей собственности, а может лишь создать преимущество в пользовании этой хозпостройкой.

16. Жилой дом, являющийся собственностью одного из супругов, может быть признан общей собственностью супругов, если будет установлено, что в течение брака были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость жилого дома (капитальный ремонт, достройка, переоборудование и т.д.).

17. Выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом, принадлежащей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру), либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования.

Если выдел доли технически возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли при условии выплаты денежной компенсации за часть дома, присоединенную к доле выделяющегося собственника, либо за часть принадлежащей ему доли, оставшейся у остальных собственников.

При разделе дома суд обязан указать в решении, какая изолированная часть дома конкретно выделяется и какую долю в доме она составляет. Следует также указать, какие подсобные строения передаются выделяющемуся собственнику.

Выдел доли (раздел дома) влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли.

При невозможности раздела земельного участка между собственниками строений этот участок переходит в их общее владение (ст.72. Зем. код.).

18. Разъяснить судам, что при определении порядка пользования домом, принадлежащим нескольким гражданам, право общей долевой собственности не прекращается, а за ее участниками закрепляются только определенные помещения дома (жилые и хозпостройки) для пользования; эти помещения дома не являются самостоятельными объектами права собственности, таким объектом является дом в целом; владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию всех ее участников, право преимущественной покупки остальных участников общей собственности сохраняется.

При определении порядка пользования помещениями между участниками общей долевой собственности учитывается жилая площадь, которую следует распределять соразмерно долям собственности. Замена жилой площади нежилыми помещениями не допускается.

По иску собственников суд вправе определять порядок пользования жилым домом, находящимся в их общей долевой или совместной собственности.

В пользование собственников могут быть выделены отдельные жилые помещения, в том числе и неизолированные. Подсобные помещения и устройства (лестницы, коридоры, обогревательные приборы и т.п.) могут быть оставлены в общем пользовании.

19. Порядок пользования жилым домом, установленный решением суда, может быть предметом нового спора в суде, если новый иск предъявляется по другим основаниям, в частности, когда истцом представляется проект перепланировки помещений, целью которого является установление порядка пользования в соответствии с размерами идеальных долей жилого дома или изоляция помещений.

Распределение расходов по перепланировке жилого дома в случае спора об этом между собственниками производится судом.

20. Утверждая мировое соглашение о разделе жилого дома, суд согласно ст. 35 ГПК Республики Кыргызстан обязан проверить, не противоречит ли мировое соглашение закону и не нарушает ли оно чьи-либо права и охраняемые законом интересы, имеется ли техническая возможность раздела жилого дома в соответствии с условиями мирового соглашения.

21. Суды должны учитывать, что в соответствии с Правилами кредитования индивидуального жилищного строительства ссудополучатель до окончания погашения ссуды не имеет права отчуждать возведенный или капитально отремонтированный за счет ссуды жилой дом без разрешения банка или предприятия (организации), выдавших ссуду.

При разрешении спора о праве собственности на дом обязанность погасить задолженность по ссуде с согласия ссудодателя может быть возложена на других собственников - участников строительства. При отсутствии такого согласия обязанность погашения ссуды лежит на лице, ее получившем. Это обстоятельство должно приниматься судом во внимание при определении доли каждого участника общей собственности и при разрешении вопросов о денежных расчетах между сторонами.

В соответствии со ст. 39 ГПК Республики Кыргызстан банк или предприятие (организация), выдавшие ссуду, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, с самостоятельными требованиями на предмет спора.

22. На требования, связанные с нарушением права собственности на жилой дом или его часть, распространяется установленный ст. 79 ГК Республики Кыргызстан общий трехгодичный срок исковой давности. Течение срока исковой давности начинается с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении его права.

23. (Утратил силу в соответствии с постановлением Пленума Верховного суда КР от 29 мая 2020 года № 9)

24. Положения, содержащиеся в настоящем постановлении, распространяются также на споры, связанные с разделом, пользованием и т.д. приватизированного жилья.

25. Обратить внимание судов на необходимость проведения особо тщательной подготовки этих дел к судебному разбирательству, чтобы обеспечить своевременное и правильное разрешение споров.

26. Признать утратившим силу постановление Пленума Верховного суда Республики Кыргызстан N 7 от 23.04.82 г. "О практике судов республики по применению законодательства по спорам, связанным с правом личной собственности на жилой дом и выполнению постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. по этому вопросу".

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Верховного Суда Республики Кыргызстан  |   | К.Бообеков |
|   |   |   |
| Секретарь Пленума, судья Верховного Суда Республики Кыргызстан |   | Н.Бопоев |