

**РАССМОТРЕНИЕ СУДАМИ СПОРОВ
О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ.
ПРИБРЕТАТЕЛЬСКАЯ ДАВНОСТЬ.
ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИБРЕТАТЕЛЯ**

Содержание

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ ИСТРЕБОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ.

1.1. Защита прав добросовестного приобретателя

2. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, НЕ СОПРЯЖЕННЫХ С ЛИШЕНИЕМ СОБСТВЕННИКА ВЛАДЕНИЯ

3. СПОРЫ ПО ИСКАМ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ)

4. СПОРЫ О ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Общая долевая собственность

4.2. Общая совместная собственность

5. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ О ПРИЗНАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА БЕСХОЗЯЙНЫМ

6. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ФАКТА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция Кыргызской Республики 2010 года, принята референдумом (всенародным голосованием) 27 июня 2010 года;
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 29 декабря 1999 года № 146;
3. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25 января 2017 года № 14;
4. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45;
5. Семейный кодекс Кыргызской Республики от 30 августа 2003 года № 201;
6. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117;
7. Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28 января 2017 года № 15;
8. Кодекс Кыргызской Республики о неналоговых доходах от 10 августа 2018 года № 90;
9. Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 17 августа 2008 года № 230.

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

Рассмотреть со слушателями нормативно-правовую базу, регулирующую вопросы права собственности, виды споров о праве собственности и порядок их разрешения судами; проблемы, возникающие в ходе судебного разбирательства, и пути их решения.

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По окончании обучения слушатели смогут:

- самостоятельно определять виды споров о праве собственности;
- определять подсудность дел по спорам о праве собственности;
- правильно применять нормы действующего законодательства, регулирующие право собственности;
- определять понятие добросовестности приобретателя и случаи невозможности истребования собственником своего имущества;
- правильно рассматривать иски по спорам о признании права собственности;
- правильно рассматривать иски по спорам о защите права собственности
- правильно составить резолютивные части решения суда по спорам о праве собственности.

1. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ ИСТРЕБОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ. ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Одним из видов защиты прав собственника, предусмотренных ст.289 ГК КР, является истребование имущества из чужого незаконного владения.

Для предъявления такого вида иска необходимо одновременно наличие следующих условий:

- 1) собственник утратил владение вещью;
- 2) имущество, являющееся объектом иска, должно находиться в фактическом владении другого лица и быть сохраненным в натуре. (если имущество уничтожено, то имеет место прекращение права собственности, в данном случае речь может идти о предъявлении иска из неосновательного обогащения).

Пример:

А.Р., покидая дачу, каждый раз оставлял ее на длительное время без присмотра, но наиболее ценные вещи передавал на хранение Ф.Т., постоянно проживающей в дачном поселке. В последний раз на хранение А.Р. передал цветной телевизор, видеоаппаратуру, холодильник, ковер, козу. Приехав в очередной раз отдохнуть на дачу, А.Р. узнал, что Ф.Т. умерла, цветной телевизор, ковер и видеоаппаратуру завещала дочери, и теперь они находятся у нее. Холодильник, зная, что он ей не принадлежит, взяла себе недалеко проживающая Б.К., когда Ф.Т. находясь в тяжелом состоянии, лежала в больнице. Козу Ф.Т. продала Д.Т. А.Р. предъявил иски об истребовании своих вещей и козы к дочери Ф.Т., Б.К., Д.Т.

Комментарий:

Из приведенного примера видно, что необходимые условия для предъявления иска существуют, т.к. собственник А.Р. утратил владение своими вещами, все имущество А.Р. находится во владении других лиц, и сохранено в натуре.

Предметом данного вида иска может быть индивидуально-определенная вещь, поскольку содержанием иска является требование о восстановлении права владения вещью, а не замена ее другой вещью.

Пример:

По контракту, заключенному с одной из фирм, О.О. уехал работать на два года в Россию. Родственников, проживающих в городе Кант, предупредил, что писать не будет, поскольку будет работать в тайге, вдали от населенных пунктов. Принадлежащий ему жилой дом он закрыл на замки, окна закрыл ставнями. По окончании 2-летнего срока контракта, О.О.

продлил его на 2 года. Родственники О.О., решив, что он остался в России на постоянное жительство, и видя, что его дом без ухода постепенно разрушается, пришли к выводу, что О.О. в доме и другом имуществе не нуждается, и поделили между собой его имущество.

По возвращении О.О. потребовал, чтобы дом и вещи были ему возвращены, но добиться этого не смог и обратился в суд с иском к родственникам. При рассмотрении дела по иску к брату было установлено, что дом О.О. был разобран его братом О.С., перевезен на другое место и поставлен, при этом размер жилой площади был увеличен с 42 до 55 кв.м, изменена планировка (вместо 3-х комнат, стало –5, кухня вынесена в специальную пристройку), некоторые детали заменены полностью или частично новыми (рамы, пол, крыша и др.).

О.О. в числе других исков, предъявил иск к своему брату О.С. об истребовании дома из чужого незаконного владения.

Комментарий:

из примера видно, что прежнего дома не существует, он перевезен в другое место, увеличен в размере, обновлены детали дома, т.е. фактически изъять этот дом у ответчика невозможно. В результате строительных работ, появился новый дом.

В случае, если вещь переработана и изменила первоначальное значение, собственник вправе защитить свои имущественные интересы иными способами: с помощью иска о возмещении убытков либо с помощью иска о признании права собственности (если речь идет об истребовании переработанных материалов).

Однако если вещь подверглась переработке, но сохранила свое назначение, собственник может предъявить иск об истребовании имущества с возмещением владельцу затрат по улучшению имущества.

Истцом по данному виду иска являются:

- невладеющий собственник, который должен доказать свое право на истребуемую вещь;
- законный владелец имущества, который обязан подтвердить юридическое основание владения вещью, на основании закона или договора (право пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления, залог и т.д.)

Пример:

ОсОО «Прима» обратилось в суд с иском к АО «Волна» об истребовании имущества из незаконного владения, указывая на то, что ОсОО «Прима» является учредителями АО «Волна». Ими в качестве учредительного взноса

в уставной фонд был передан автомобиль. В настоящее время указанный автомобиль нужен для их общества. Судом в иске было отказано.

Комментарий:

В силу ст.144 ГК КР после передачи в уставной фонд АО «Волна» автомобиля, он является собственностью АО, имеющего право совершать в отношении своей собственности любые виды сделок, в том числе и продать ОсОО «Прима». Учредитель ОсОО в этом случае утрачивает вещные права на имущество, переданное им в уставной капитал АО и у него возникают лишь обязательственные права. Иск об истребовании имущества из незаконного владения предъявляют собственники имущества, тогда как в данном случае ОсОО «Прима» не может являться собственником спорного имущества и судом обоснованно отказано ему в иске.

Ответчиком по данному виду иска будет являться незаконный владелец, у которого фактически находится вещь.

Незаконные владельцы могут быть как добросовестными, так и не добросовестными приобретателями.

1.1. Защита прав добросовестного приобретателя

При разрешении споров об истребовании имущества особое внимание следует уделять вопросам защиты прав добросовестного приобретателя.

Действующий Гражданский кодекс КР использует единую правовую конструкцию добросовестного приобретателя имущества независимо от того, о каком – движимом или недвижимом имуществе идет речь.

Правовая конструкция добросовестного приобретателя содержится в п.1. ст.291 ГК КР. Согласно этого пункта ст. 291 ГК КР, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чём приобретатель **не знал и не должен был знать** (добросовестный приобретатель), то первоначальный собственник вправе истребовать это имущество из собственности приобретателя, когда имущество выбыло из владения собственника по обстоятельствам от него не зависящих. Добросовестность предполагает обычную, разумную осмотрительность.

Тем самым в п.1 ст.291 ГК КР по существу дано понятие добросовестного приобретателя: **это лицо, которое не знало и не должно было знать о том, что имущество приобретено им у лица, которое не вправе было его отчуждать.** Если выразиться более коротко, можно сказать, что добросовестным может быть признано только то лицо, в действиях которого при приобретении имущества отсутствует вина.

Признание приобретателя добросовестным не допускается при наличии таких форм вины, как **умысел или грубая неосторожность** (то есть незнание того, что знают все, незнание очевидного). Существуют два критерия оценки поведения приобретателя как добросовестного: объективный - наличие к моменту приобретения притязаний третьих лиц в отношении спорного имущества и субъективный - знание об этом.

Предполагается, что в момент приобретения имущества добросовестный приобретатель руководствовался обычной степенью разумной осторожности, осмотрительности. При определении такого поведения приобретателя необходимо учитывать фактические обстоятельства каждого конкретного случая, принимая во внимание как обстановку и условия приобретения имущества, так и субъективные свойства самого приобретателя - его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.п.

К числу критериев добросовестности (или недобросовестности) можно отнести, к примеру, и такие факты, как:

- заниженная оценка стоимости приобретенного имущества;
- родственные связи отчуждателя имущества и приобретателя этого имущества;
- наличие судебных споров по имуществу;
- перепродажа имущества через короткий срок (отчуждатель имущества фактически не пользовался этим имуществом, как предполагается при приобретении имущества);
- знание факта о том, что продавец аффилированное лицо (взаимозависимое по отношению к любому участнику сделки) и т.д.

Следует учитывать, что критерий владения имуществом как своим собственным, является самостоятельным элементом в составе оснований для приобретения имущества по давности владения (приобретательная давность (ст.255 ГК КР) и не должен рассматриваться в качестве критерия свидетельствующего о добросовестности приобретателя.

Одним из условий добросовестного приобретения имущества является **возмездность** сделки (п.1 ст.291 ГК КР). В противном случае, и это императивно записано в п.3 ст.291 ГК КР, приобретатель имущества не является добросовестным. Поэтому не является добросовестным приобретателем лицо, которое получило имущество безвозмездно от лица, которое не имело право его отчуждать (например, по договору дарения).

Лицо также не может быть признано добросовестным приобретателем, когда имеются обстоятельства, указанные в п.1 ст.291 ГК КР. Это случаи:

- когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение;
- когда имущество похищено у вышеуказанных лиц;
- когда имущество выбыло из владения иным путем помимо воли собственника.

При наличии этих обстоятельств, как записано в п. 1 ст.291 ГК КР, **первоначальный собственник** вправе **истребовать** это имущество из собственности приобретателя, поскольку имущество вышло из его владения помимо его воли, против его желания.

Другое дело, когда имущество выходит из обладания собственника по его воле. При таком положении он сам должен нести невыгодные последствия за допущенную им ошибку или излишнюю доверчивость. Так, если собственник вручает свое имущество нанимателю, а тот, злоупотребляя доверием собственника, продает имущество третьему лицу, то в иске об истребовании у этого лица может быть отказано, если суд придет к выводу, что третье лицо приобрело имущество с соблюдением других требований добросовестности (возмездность сделки, например).

Законодатель в п.1 ст.291 ГК КР закрепил по существу три положения:

1. определил статус добросовестного приобретателя как собственника;
2. закрепил основания безусловного возврата имущества от добросовестного приобретателя первоначальным собственником;
3. указал способ возврата имущества - **путем истребования** этого имущества.

В судебной практике нередко встречаются решения, по которым имущество первоначальному собственнику возвращается не путем истребования этого имущества (виндикация), а путем признания недействительности сделки и применения последствия ее недействительности (реституция).

На самом деле, гражданское право не ограничивает собственника в выборе способа защиты нарушенного права. Он **может** предъявить иск о признании первоначальной сделки недействительной и применении последствий её недействительности. Однако признание этой сделки недействительной по основанию её юридической ущербности не дает собственнику право на истребование этого имущества в качестве применения последствий недействительности сделки у лица, не являющегося стороной по сделке (второго, третьего и т.д. покупателя), если это лицо отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю.

Такой иск не основан на положении ст. 291 ГК КР, так как «при добросовестном приобретении имущества наступают **не общие последствия недействительности сделки** (реституция), **а иные последствия, предусмотренные данной нормой**, - возврат имущества (виндикация). Таким образом, первоначальный собственник «может оспорить по недействительности с требованием о возврате имущества **только первую сделку**. Все остальные сделки со спорным имуществом не должны признаваться недействительными по иску первоначального собственника.¹

Признание недействительными **цепочки сделок** (что встречается в судебной практике) - это **упрощенческий способ защиты права, не заложенный в ст. 291 ГК КР**. Законным механизмом защиты права первоначального собственника является иск об истребовании имущества.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что не требуется **обязательно** признавать недействительной первую сделку, чтобы потом предъявить иск об истребовании имущества. Обстоятельства выбытия имущества от первоначального собственника выясняются при виндикации и являются одним из доказательств добросовестности или недобросовестности.

Также следует иметь в виду, что при рассмотрении требования о применении последствий недействительности сделки предъявление ответчиком встречного искового требования о признании лица добросовестным приобретателем не требуется. Доводы ответчика о добросовестности рассматриваются судом при оценке доказательств по делу. Вывод суда о добросовестности или недобросовестности приобретателя отражается в мотивировочной части решения.

Не может быть предъявлен и самостоятельный иск о признании добросовестным приобретателем. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 137 ГПК КР суд отказывает в его принятии.

Положения ст.291 ГК КР свидетельствуют о **презумпции добросовестности приобретателя**, т.к. согласно этой статье приобретатель признается добросовестным до тех пор, пока его недобросовестность не будет доказана (п.2 ст.291 ГК КР). Поэтому бремя доказывания по таким спорам лежит на истце-первоначальном собственнике имущества. Ответчик же

¹ Лиманский Н.В. Соотношение реституции и виндикации как способов защиты права собственности при недействительности сделок. Монография. Сборник «Право собственности в Кыргызской Республике: вопросы развития». Под ред. А.Н. Ниязовой. Кыргызско-Славянский университет, город Бишкек, 2004 год, с.86

опровергает доводы истца в обоснование добросовестности приобретения им имущества.

Из этого следует, что «фигура добросовестного **приобретателя** появляется **лишь в правоотношениях, возникших в связи с предъявлением собственником имущества виндикационного иска**»². Именно поэтому добросовестный приобретатель не **вправе** обращаться в суд с **отдельным, самостоятельным иском** о признании его таковым. Добросовестность приобретения им оспариваемого имущества указывается в мотивировочной части решения суда при отказе в иске первоначального собственника.

В таком случае, когда у первоначального собственника отсутствуют основания для истребования имущества от добросовестного приобретателя, он в соответствии с п.2 ст.291 ГК КР вправе обратиться в суд с иском о **возмещении ущерба** к лицу, которое произвело неправомерное отчуждение данного имущества.

Согласно п.2 ст.291 ГК КР добросовестный приобретатель защищён при «любых обстоятельствах» от иска первоначального собственника, когда им были приобретены деньги, а также ценные бумаги на предъявителя.

2. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, НЕ СОПРЯЖЕННЫХ С ЛИШЕНИЕМ СОБСТВЕННИКА ВЛАДЕНИЯ

Невытекающее из договора **требование владеющего вещью собственника к третьему лицу** об устранении препятствий в осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом представляют собой **негаторный иск**.

Данный вид иска предъявляется в случае, если:

- собственник и третье лицо не состоят между собой в обязательственных или иных отношениях по поводу спорной вещи;
- совершенное правонарушение не привело к прекращению субъективного права собственности.

Для предъявления негаторного иска необходимо **три условия**:

- 1) помехи для собственника в пользовании и распоряжении имуществом в результате действий третьего лица;
- 2) неправомерный характер действий третьего лица;

² Там же

- 3) нарушение прав собственности должно иметь продолжающийся характер и иметь место на момент предъявления иска.

Предметом негаторного иска являются требование истца об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения.

Чаще всего третьи лица своими противоправными действиями создают собственнику **препятствия в осуществлении правомочия пользования**.

Пример:

АО «Илбирс» обратилось в суд с иском к ОсОО «Умут» об устранении нарушения права собственности на нежилое помещение, не связанное с лишением владения, указывая на то, что спорное нежилое помещение принадлежит истцу на праве собственности, соприкасается с помещением арендуемом АО «Умут», однако ответчик - АО «Умут», установив металлическую дверь, закрыл доступ в помещение истца.

Судом было установлено, что вход в помещение возможен только из помещения ответчика, в связи с чем, исковые требования были удовлетворены.

Комментарий:

В соответствии с п.2 ст.289 ГК КР собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Возможны случаи создания **препятствий в осуществлении правомочия распоряжаться**.

Пример:

К.С. попросил у своего дяди М.Н. автомашину «Мерседес», чтобы съездить в Казахстан. На обратном пути, на таможенном посту «Северный» К.С. был задержан с контрабандным грузом (крышки для консервирования). Постановлением таможенных органов К.С. был подвергнут штрафу, конфискации крышек и автомашины.

Комментарий:

ввиду возникших ограничений в пользовании и распоряжении автомашиной М.Н. вправе предъявить иск об освобождении автомашины из-под ареста.

Негаторный иск может быть направлен и на **предотвращение возможного нарушения права собственности, когда налицо угроза такого нарушения**.

Пример:

К.А. приобрел 3-комнатную квартиру в микрорайоне «Тунгуч» (5-й этаж) г. Бишкек и стал завозить строительные материалы для проведения в квартире ремонта. Придя вечером домой, М.С., хозяйка квартиры, расположенной под ремонтируемой квартирой, обнаружила, что вентиляционная шахта имеет многочисленные трещины, оказалось, что на кухне ремонтируемой квартиры начали сносить шахту вентиляции.

М.С. и другие жильцы дома предъявили в суд иск об устранении препятствий в пользовании вентиляционной шахтой и восстановлении прежней вентиляции.

Комментарий:

Вентиляционная шахта в 9-ти этажном доме начинается с 1-го этажа и заканчивается на крыше. Убрав шахту на 5-м этаже, жильцы четырех этажей оказались лишены вентиляции на кухне, что не предусмотрено строительными нормами. Для предотвращения возможных нарушений в дальнейшем пользовании их шахтой жильцами был заявлен иск, который судом был удовлетворен.

Удовлетворение иска не ставится в зависимость от виновности третьего лица. Если ответчик докажет правомерность своих действий, то иск удовлетворению не подлежит.

Пример:

Ш.А. обратилась в суд к Н.О. об устранении препятствий в пользовании временкой, указывая на то, что между временкой и забором соседнего участка всего 1 метр и это ей мешает производить ремонтные работы. Просила перенести забор на 1м 50см дальше от временки. Н.О., возражая против иска, указала, что такое положение существовало с 1975 года и размеры земельного участка соответствуют правоустанавливающим документам. Ш.А. приняла наследство в 1990 году и у нее с ней не сложились отношения, в связи с чем и возник иск. Далее Н.О. пояснила, что она занимает часть дома и перенос забора на 50 см затруднит ей вход во двор.

Комментарий:

судом установлено, что согласно имеющимся документам размеры земельного участка Н.О. не увеличены. Если удовлетворить требования истца, то проход у ответчицы будет равен 1,20 м, что недопустимо. Ответчик Н.О. доказала правомерность своих действий и в иске Ш. А. было отказано.

При разрешении споров, связанных с правом собственности, может применяться целый комплекс правовых норм, регулирующих различные отношения собственности. В ряде случаев должны применяться и

утратившие силу нормативные правовые акты, действовавшие на момент возникновения спорного отношения.

На стадии подготовки дела к судебному разбирательству судья должен определить все нормы права, которыми следует руководствоваться при разрешении дела, а также круг доказательств, подтверждающих обстоятельства, имеющие с учетом этих норм значение для дела, и при необходимости предложить сторонам и иным участвующим в деле лицам представить дополнительные доказательства.

Исходя из характера возникшего спора и избранного истцом способа защиты права, судьей определяются подлежащие применению нормы закона и необходимые доказательства. Однако практически по каждому делу должны учитываться общие принципы и нормы, относящиеся к праву собственности, а также доказательства, имеющие общее значение при разрешении споров о собственности.

Так, по искам, связанным с правом собственности на недвижимое имущество, должны быть представлены сведения о государственной регистрации прав на это имущество и сделок с ним, документы, на основании которых возникло право собственности (договоры, свидетельства о праве на наследство, акты и др.), документы, подтверждающие технические характеристики имущества, соответствующие планы и т.п.

В соответствии со ст. 76 ГПК КР суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на беспристрастном, всестороннем и полном рассмотрении имеющихся в деле доказательств в их совокупности, руководствуясь законом. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, то есть каждое доказательство подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

Всесторонность исследования доказательств означает принятие во внимание доводов всех участвующих в деле лиц, исследование и оценку доказательств не с позиции одной из сторон, а с позиции независимого арбитра.

Полное исследование доказательств предполагает наличие доказательств, достаточных для вывода суда по делу, и оценку всей совокупности имеющихся в деле доказательств.

3. СПОРЫ ПО ИСКАМ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (ПРИБРЕТАТЕЛЬСКАЯ ДАВНОСТЬ)

Право собственности на имущество как бесхозяйное, так и принадлежащее на праве собственности определенному лицу, может быть приобретено другим лицом (гражданином или юридическим лицом), не являющимся его собственником в силу приобретательной давности.

Ст. 265 ГК КР предусматривает **основания возникновения права собственности по приобретательной давности**, которыми являются:

- 1) длительное, открытое и непрерывное владение вещью;
- 2) владение имуществом как своим собственным;
- 3) лицо, владеющее имуществом, не имеет права на владение в силу закона или договора;
- 4) сроки для недвижимого имущества – в течение 15-ти лет, а движимого - в течение 5-ти лет;
- 5) фактическое владение должно быть добросовестным.

Пример:

В.Д. являлась собственником жилого дома в г. Каракол. В 1975 году ей была предложена хорошая работа в г. Москве с предоставлением квартиры, которую в последующем она приватизировала. В своем доме она разрешила проживать сестре А.Д. со своей семьей. При этом никакого юридического документа стороны не составляли, а В.Д. объявила всем родственникам, что она отказывается от дома в пользу сестры А.Д., которая осуществляла все коммунальные платежи, сделала капитальный ремонт дома, ухаживала за земельным участком, садом, получала урожай и т.д. В 1993 году А.Д. обратилась в суд с иском о передаче дома в ее собственность по основаниям приобретательной давности, поскольку она в течении 15-ти лет добросовестно, открыто и непрерывно владела домом как своим собственным, а сестра В.Д. отказалась от своего дома и у нее истек срок 3-летней давности для обращения в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения (п.1 ст.289 ГК КР).

Вопрос для обсуждения:

Какие доказательства приобретательной давности должны быть представлены истцом?

Приобретательная давность распространяется на случаи фактического владения чужим имуществом без законного основания. Наличие между сторонами договорных отношений лишает другую сторону приобретения права собственности на чужую вещь.

Пример:

М.Н. являлся собственником дома по адресу: г. Каракол, ул. Комсомольская, 21. В течение 18-ти лет М.Н. в доме не проживал. Сосед М.Н. О.В., полагая, что дом брошен М.Н., вселился в него и проживал в доме открыто, проводил ремонт дома, оплачивал расходы, ухаживал за земельным участком и всем соседям в этом районе говорил, что это его собственность.

Решением суда с М.Н. взыскано в пользу А.Р. 500 000 сомов, которые М.Н. занимал у него на приобретение автомашины и долг не вернул. А.Р. потребовал в счет исполнения решения суда взыскание долга обратиться на дом М.Н. в г. Каракол.

О.В., возражая против доводов А.Р. об обращении долга в счет погашения долга М.Н., обратился в суд с иском о защите своего права на владение домом М.Н., мотивируя свой иск тем, что в течение 18-ти лет он добросовестно пользуется домом и у него возникло право собственности в силу приобретательной давности, а у А.Р. не возникло право на владение домом ни в силу закона, ни в силу договора с М.Н.

Комментарий:

У М.Н. сохранилось право истребования своего дома из чужого незаконного владения в течение 3-х лет в силу ст.ст. 289-291, 294 ГК КР (п. 4 ст.265 ГК КР), однако М.Н. не предъявляет к О.В. таких требований, поэтому у О.В. до приобретения на дом права собственности в силу приобретательной давности возникло право на защиту своего владения против А.Р. (п.2 ст.265 ГК КР).

Добросовестность означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы иметь право собственности на него.

Такое убеждение должно иметь место в течение всего срока владения, а не только на время поступления имущества во владение лица.

Течение давностного срока прекращается с того момента, когда лицу стало известно, что его владение имуществом неправомерно.

Добросовестность требуется не только от первоначального владельца, но и от его правопреемника. Если последний узнает, что имущество принадлежит другому лицу, то отпадает одно из необходимых условий для применения приобретательной давности, кроме случая, когда об этом факте правопреемнику стало известно после истечения давностного срока.

При завладении имуществом в результате неправомерных действий отсутствует добросовестность владельца, что делает невозможным приобретение права собственности по давности.

Если гражданин или юридическое лицо, **не являющееся собственником имущества, добросовестно, открыто и длительное время пользуется земельным участком без правоустанавливающего и правоудостоверяющего документа, оно не приобретает права собственности на данный земельный участок**, то есть приобретательная давность, предусмотренная ст. 265 ГК КР, на земельные участки не распространяется.

Право на земельный участок у собственника или землепользователя возникает на основании **правоустанавливающего документа:** (решения, постановления), принятого уполномоченным государственным органом независимо от наличия государственной регистрации земельного участка.

При предоставлении уполномоченным органом земельного участка в собственность документом, удостоверяющим право на земельный участок, является **государственный акт о праве частной собственности на земельный участок.**

При предоставлении уполномоченным органом земельного участка в пользование **документами, удостоверяющими право на земельный участок**, являются:

- при бессрочном (без указания срока) землепользовании – государственный акт бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- при срочном (временном) землепользовании – удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды.

Следует иметь ввиду, что **правоудостоверяющие документы** на земельный участок выдаются на основании **правоустанавливающих актов** (решения, постановления).

Обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение права собственности в силу приобретательной давности, должны быть установлены в мотивировочной части суда с указанием на доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах.

Лицо, фактически владеющее имуществом, вправе требовать в судебном порядке признания его собственником этого имущества по сроку приобретательной давности.

Однако такое лицо не может обращаться в суд с иском о признании за ним права собственности на находящееся в его обладании имущество по основанию добросовестного приобретения либо о признании его

добросовестным приобретателем. Защита владения добросовестного приобретателя осуществляется не путем признания за ним права собственности, а посредством ограничения права собственника на истребование (виндикацию) своего имущества. В то же время решение суда, которым собственнику отказано в иске об истребовании недвижимого имущества, влечет за собой возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на имущество.

4. СПОРЫ О ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Общая собственность представляет собой принадлежность одного и того же имущества одновременно нескольким лицам (сособственникам).

При этом они же являются и субъектами права собственности на данное имущество. Таким образом, участники отношений общей собственности сообща являются собственниками одного и того же имущества.

Общая собственность может быть, как долевой, так и бездолевой (совместной).

В первом случае законом или договором определяются точные доли участников в праве на общее имущество.

В п. 2 ст. 266 ГК КР прямо отмечено, что **речь при этом идет о долях не в имуществе, а в праве на имущество.**

При разделе имущественного объекта, например, жилого дома, никакой юридической общности не сохраняется и каждый из бывших сособственников становится собственником конкретного имущества (в данном случае - части дома). Общая долевая собственность означает поэтому раздел между участниками принадлежащего им сообща права собственности, а не имущества.

4.1. Общая долевая собственность

Пример:

В.С., Е.П. и Е.Д. после смерти Н.О. наследовали его имущество: дом, дачу, 3-комнатную квартиру, автомашину, гараж, мебель, 50 акций ОАО «Иссыкульинвест» и денежный вклад в размере 20 000 сомов в банке «Кыргызстан». Каждый получил в нотариальной конторе свидетельство о праве на наследство о праве на 1/3 часть наследственного имущества.

Комментарий:

Пока один из наследников не потребовал выдела своей доли в натуре, они являются собственниками **общей долевой собственности**, где доля каждого составляет $1/3$ часть в каждой вещи и вкладах.

В общей собственности различают **идеальные и реальные доли**.

Идеальными называются доли, которые определены в виде дроби (в приведенном примере - $1/3$ доли в праве на дом, дачу, квартиру и т.д.)

Следовательно, В.С., Е.П. и Е.Д. принадлежит часть (доля) в праве собственности на общее имущество, а не реальная доля в материальном объекте.

Реальными называют доли, которые индивидуализированы в натуре (часть дома, квартиры, вклада и т.д.).

Пример (продолжение):

В.С., Е.П. и Е.Д. сообща владели и пользовались имуществом, поровну распределяя между собой прибыль от сдачи квартиры в аренду и расходы по содержанию. Через 8 месяцев В.С. обратился в суд с иском к Е.П. и Е.Д. о выделе его доли (ст.271 ГК КР). К моменту раздела цены на имущество сложились следующим образом: дом – 250 000 сомов, квартира – 160 000 сомов, дача – 50 000 сомов, гараж – 10 000 сомов, автомашина – 60 000 сомов, мебель – 45 000 сомов, акции – 10 000 сомов, денежный вклад – 20 000 сомов. Итого – 605 000 сомов. Стоимость доли В.С. составит 201 666,66 сомов ($605\,000:3=201\,666,66$). По его просьбе, с согласия Е.П. и Е.Д., за ним закреплена на праве собственности квартира, дача, 10 акций и денежный вклад в размере ($160\,000+50\,000+2000+2000=214\,000$).

Комментарий:

Остальным имуществом Е.П. и Е.Д. могут совместно владеть, пользоваться и распоряжаться, пока кто-либо из них не потребует его раздела. Каждый из них имеет право преимущественной покупки доли второго в общем имуществе.

Пример (продолжение):

Через три года Е.П. обратился в суд с иском о разделе общего имущества и просил закрепить за ним восточную часть дома с прилегающим земельным участком, «Рабочий кабинет» из мебели, автомашину, гараж, 20 акций и $1/2$ часть денежного вклада. Судом было установлено, что стоимость дома составила 340 000 сомов, надворных построек – 20 000 сомов, мебель 36 000 сомов, автомашины – 40 000 сомов, гаража -10 000 сом, 1 акция ОАО «Иссыкульинвест» -45 сомов, остаток денежного

вклада с процентами 10 000 сомов. Доля каждого составит 228400 сомов ($456800:2=228400$).

1. Раздел дома и земельного участка: стоимость части дома, на которую претендует Е.П. составляет 150 000 сомов, прилегающей к этой части дома надворные постройки на 12 000 сомов, всего на его долю в доме приходится 162 000 сомов. Вторая часть дома стоимостью 190 000 сомов и прилегающая летняя кухня - 8 000 сомов составляет долю Е.Д. на сумму 198 000 сомов. Превышение доли Е.Д. суд может компенсировать взысканием с нее в пользу Е.П. 18 000 сомов (стоимость дома с надворными постройками $340\ 000+20\ 000=360\ 000$, доля каждого $360\ 000:2=180\ 000$; превышение доли $198\ 000-180\ 000=18\ 000$).

Комментарий:

Несмотря на то, что доля Е.Д. реально больше доли Е.П., она будет испытывать неудобства в пользовании своей частью из-за узкого прохода (2м) между западной стеной дома и соседним участком, а также ей придется оборудовать отдельный выход из ее части дома.

Примечание:

Е.Д. может просить суд засчитать ее расходы, связанные со строительными работами по изоляции части дома и оборудованию отдельного входа.

2. Раздел мебели стоимость 36 000 сомов: доли Е.П. и Е.Д. равны и составляют 18 000 сомов. Стоимость набора «Рабочий кабинет» 13 000 сомов, «Столовая комната» - 23 000 сомов. Закрепляя «Рабочий кабинет» за Е.П., суд взыскал с Е.Д. в пользу Е.П. 5 000 сом ($23\ 000-18\ 000=5000$).

3. Гараж стоимостью 10 000 сом неделим, но просьбе Е.П. закрепляется за Е.Д. (10 000 сом), в пользу Е.П. подлежит взысканию с Е.Д. компенсация в 5 000 сом ($10000:2=5000$).

4. Автомашина стоимостью 40 000 сомов неделима, закрепляется за Е.П. в пользу Е.Д. подлежит взысканию компенсация в 20 000 сом ($40\ 000:2=20\ 000$).

5. Раздел акций ОАО «Иссыккульинвест» по 20 акций каждому на сумму 900 сом ($45 \times 20 = 900$).

6. Раздел денежного вклада по 5 000 сом за каждым ($10\ 000:2=5000$). Таким образом за Е.П. закреплено имущество: часть дома с надворными постройками на 162 000 сом, мебель-13 000 сом, автомашина-40 000 сом, 20 акций-900сом, денежный вклад -5000сом, всего – 220900сом. За Е.Д. закреплено имущество: часть дома с прилегающей кухней стоимостью 198 000 сом, мебель - 23 000 сом, гараж – 10 000 сом, 20 акций – 900 сом, денежный вклад – 5 000 сом.

Комментарий:

После такого раздела Е.П. и Е.Д. являются отдельными собственниками своей доли имущества и распоряжаются ею самостоятельно. Преимущественное право покупки прекращается.

Пример (продолжение):

Через год после выдела доли В.П. Е.Д. с согласия Е.П. в установленном порядке за свой счет оборудовала в доме газовое отопление. Стоимость дома возросла с 340 000 до 360 000 сом. В этом случае Е.Д. имеет право подать встречное исковое заявление и требовать увеличения своей доли в праве на дом с 1/2 до 53/100 долей, тогда доли Е.П. уменьшается до 47/100 (ст. 267 ГК КР). При разделе дома будут учитываться новые доли и соответственно им определятся части дома и их стоимость.

В данном случае суду необходимо будет назначить судебно-строительную экспертизу, поставив перед экспертами следующие вопросы:

- А) определить возможность раздела дома и земельного участка в натуре;
- Б) в случае невозможности определить размер компенсации;
- В) определить возможность раздела надворных построек.

Суд также имеет право в случае сомнения в оценке поставить вопрос об определении рыночной стоимости домостроения, определить возможность раздела домостроения с учетом улучшений и увеличения долей по встречному иску, определить стоимость долей, определить стоимость вложенных затрат на улучшение и иные вопросы.

Судьба улучшений общего имущества, произведенных одним из собственников, зависит от их природы. Если эти улучшения отделимы без существенного ущерба для общей собственности, то на них не распространяется правила об общей собственности. Они являются собственностью того, кто их произвел. Неотделимые улучшения дают право участнику требовать соответствующего увеличения своей доли в общей собственности.

При рассмотрении споров данной категории суду необходимо установить право собственности как истца, так и ответчика, необходимо истребовать надлежащие правоустанавливающие документы (договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство, договора о совместной деятельности и др.), необходимо определить круг участников процесса, а именно, не является ли кто-либо из сторон ограниченно дееспособным или недееспособным, в этом случае надо решить вопрос о необходимости привлечения представителей территориального подразделения государственного органа по поддержке семьи и детей.

При рассмотрении исков о разделе или выделе доли общего имущества с учетом производимых улучшений суду следует истребовать доказательства произведенных именно этой стороной улучшений, доказательства стоимости вложенных улучшений, При необходимости, как сказано выше, суду следует назначить экспертизу.

4.2. Общая совместная собственность

Совместная (бездолевая) собственность означает, что право собственности на конкретный объект не делится между собственниками, а принадлежит им сообща, совместно.

Никто из участников таких отношений не знает заранее своей конкретной доли, которая может быть определена лишь на случай раздела или выдела. Очевидно, что такая ситуация возможна только в качестве исключения, обусловленного **наличием между сособственниками особых, лично-доверительных отношений**, которые не предполагают и не требуют полной определенности в объеме соответствующих правомочий их участников.

По действующему законодательству такие отношения могут возникнуть в двух случаях:

- между супругами;
- между членами крестьянского (фермерского) хозяйства, то есть только между гражданами, связанными близкими семейными узами и в силу этого находящимися в лично-доверительных отношениях друг с другом.

Допустима и обратная ситуация - участники отношений совместной (бездолевой) собственности, возникающей только в силу закона, вправе по своему соглашению заменить их отношениями долевой собственности (п. 5 ст. 266 ГК КР).

Например, супруги могут заключить брачный договор, оговорив в нем конкретные доли каждого в общем имуществе (либо вообще установив в нем режим раздельной, а не общей собственности на принадлежащее каждому из них имущество).

Участники крестьянского (фермерского) хозяйства также могут договориться друг с другом о конкретных долях в праве на имущество такого хозяйства.

Иначе говоря, отношения совместной собственности могут быть заменены отношениями долевой собственности по воле их участников, тогда как наоборот сделать невозможно.

Раздел и выдел имущества, находящегося в совместной собственности, также имеет свои особенности.

Раздел и выдел супружеского имущества, как и раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, влечет прекращение совместной собственности. Поскольку речь идет о бездолевой собственности, раздел или выдел общего имущества требует в этих случаях прежде всего **определения доли** каждого из сособственников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 273 ГК КР).

Если закон или соглашение участников не устанавливают иных правил, доли сособственников признаются **равными**.

Семейное законодательство, в частности, предусматривает отступление от начал равенства при разделе супружеского имущества с учетом интересов несовершеннолетних детей, остающихся с одним из супругов.

Пример:

Супруги Н.Д. и Н.Э. в период совместной жизни приобрели квартиру, мебель, автомашину, гараж, телевизор, которые являются их общей совместной собственностью. При расторжении брака Н.Д. просил в суде разделить общее имущество и закрепить за ним квартиру, автомашину и гараж, а остальное имущество оставить Н.Э., так как он полностью содержал детей и жену, которая после вступления в брак нигде не работала.

Комментарий:

Имущество, нажитое супругами в браке, является их совместной собственностью (ч. 1 ст.275 ГК КР) и при разделе их доли признаются равными независимо от вклада в его образование (ст.ст. 35, 39-40 СК КР). Следовательно, имущество супругов Н.Д. и Н.Э. будет делиться в равных долях по 1/2 части каждому.

Пример:

К.Б. вступил в жилищно-строительный кооператив и заплатил вступительный взнос 5000 сом. После этого вступил в брак с А.А. и в течении трех лет они выплачивали взносы. При сдаче дома в эксплуатацию потребовался взнос в 15 000 сом, который внесла взрослая дочь А.А. от первого брака Н.Т. Через два года Н.Т. потребовала выдела ее доли в кооперативной квартире, считая, что ей принадлежит 1/3 часть. В суде

К.Б. и А.А. доказывали, что не имели намерения на создание совместной собственности с Н.Т., она членом их семьи не является, живет отдельно, считали уплату взноса со стороны Н.Т. помощью дочери и просили квартиру не делить. Н.Т. не смогла доказать, что при уплате взноса между ею и К.Б. имелся договор о создании общей собственности, поэтому суд взыскал с К.Б. и А.А. в пользу Н.Т. сумму затраченных средств в 15 000 сом.

Комментарий:

Внесение денег не порождает право собственности на квартиру у других членов семьи, кроме супругов. Спора могло и не быть или доказывание не составило бы труда, если при передаче денег или в начале строительства стороны письменно определили свои взаимоотношения – материальная (возмездно или безвозмездно) помощь, или это действие, направленное на создание совместной собственности.

Объектом совместной собственности является также **имущество крестьянского (фермерского) хозяйства.**

Гражданский кодекс устанавливает **презумпцию именно совместной, а не долевой собственности** на его имущество, что в большей мере соответствует сути этого хозяйства как семейно-трудовой общности граждан, связанных близкими, лично-доверительными отношениями.

Объектом общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства являются земля и имущество производственно-хозяйственного назначения (хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, сельскохозяйственная и иная техника, оборудование, инвентарь, транспортные средства и аналогичное имущество).

Иное имущество (жилой дом, предметы потребления, домашней обстановки и обихода и т. д.) может составлять объект общей собственности супругов или быть собственностью отдельного участника хозяйства. Здесь, следовательно, возможно сосуществование различных видов общей собственности.

Пример:

В крестьянское хозяйство «Бакыт» вошли супруги Эльмира и Болот, их дети Самар (14 лет) и Алишер (9 лет), родители Болота – Мээрим и Эркин, родственники Рахат, Азамат, Марат. При создании хозяйства из долевого фонда колхоза «Красный Октябрь» колхозникам Мээрим и Эркину, Рахату, Азамату и Марату переданы трактор, 4 коровы, 50 овец, мелкий с/х инвентарь. Хозяйству выделен земельный участок пожизненное

наследуемое владение, главой крестьянского хозяйства стал Болот, все члены хозяйства поселились в доме Мээрим и Эркина. За 4 года члены хозяйства zaloжили плантации винограда, красной свеклы, построили небольшую птицеферму, кошару для овец и коров, приобрели с/х инвентарь (культиваторы, борону, опрыскиватели и т.п.), грузовую автомашину, миниинкубатор и поголовье продуктивных кур. Еще через три года хозяйство стало прибыльным.

Рахат обратился в суд с иском о выделе его 1/5 доли из общего имущества хозяйства. В суде ответчики – остальные члены крестьянского хозяйства признали иск в 1/9 части и доказывали, что членами хозяйства являются 9 человек, один из которых Алишер является несовершеннолетним. Поскольку при создании хозяйства его члены свои доли не определили, поэтому суд признал их доли равными и взыскал с ответчиков в пользу Рахата 1/9 часть стоимости имеющихся трактора, автомашины, 20 коров, 180 овец, 3000 кур, птицефермы, кошары, миниинкубатора, плантации винограда и красной свеклы, с/х инвентаря. Дом супругов Мээрим и Эркина из раздела был исключен, т.к. между членами хозяйства имелось письменное соглашение, что дом передается в пользование крестьянскому хозяйству.

Примечание:

При создании крестьянского хозяйства, вхождении в него участников с личным или совместным (супруги) имуществом и нетрудоспособных лиц (дети, пенсионеры) членам хозяйства следует определить режим общей долевой собственности с неравенством долей в зависимости от трудового, имущественного или иного вклада.

5. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ О ПРИЗНАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА БЕСХОЗЯЙНЫМ

Выступая в гражданском обороте как объект права, имущество вместе с тем имеет субъект, которому оно принадлежит. Однако возможны случаи, когда имущество в силу тех или иных юридических фактов оказывается бесхозяйным.

Согласно ст. 257 ГК КР бесхозяйной является вещь , которая не имеет собственника или собственник которой не известен, либо вещь, от права собственности, на которую собственник отказался.

Отметим, что к бесхозяйным в числе других относятся вещи, от которых собственник отказался. В то же время такой отказ сам по себе не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до тех пор, пока право собственности не него не приобретено другим лицом (п.2 ст.280 ГК КР).

В ГК КР определены **основания и порядок** приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи (п.2 ст.257 ГК КР) и на движимые вещи, от которых собственник отказался (ст.258 ГК КР).

Бесхозяйные недвижимые вещи по заявлению соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления, принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества. **Учет ведется по месту нахождения имущества.**

По истечении **3-х лет** со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять государственным или муниципальным имуществом, может обратиться **в суд** с требованием *о признании этой вещи поступившей в государственную или муниципальную собственность.*

Если суд не признает недвижимость государственной или муниципальной собственностью, она может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (ст. 265 ГК КР).

В заявлении органа, уполномоченного на управление муниципальным имуществом, о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь должно быть указано:

- кем, когда недвижимая вещь поставлена на учет,
- доказательства, свидетельствующие об оставлении этой вещи собственником без намерения сохранить право собственности на нее.

В случае предъявления заявления о признании недвижимой вещи бесхозяйной **до истечения 3-х лет** со дня принятия ее на учет в порядке, определяемом законодательством, согласно ст. 303 ГПК КР суд отказывает в принятии заявления органу, уполномоченному на управление муниципальным имуществом, и прекращает производство по делу.

Суд, признав, что недвижимая вещь не имеет собственника либо оставлена без намерения сохранить право собственности на нее и принята на учет в установленном законодательством порядке, выносит решение о признании недвижимой вещи бесхозяйной и признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи, брошенные собственником могут быть обращены в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст.258 ГК КР, в том числе лицом, в собственности, владении или пользовании которого находится

земельный участок, водоем или иной объект, где находится брошенная вещь.

Если стоимость вещи явно ниже установленного законом минимума (ниже пятикратного размера минимальной заработной платы), то указанное лицо, приступив к использованию вещи, совершив иные действия по обращению в собственность, может стать собственником вещи. То же относится к таким вещам как *брошенный сплав металлов, бракованная продукция, топляк от сплава, отвалы и сливы*, образуемые при добыче полезных ископаемых и др.

При отсутствии на указанные вещи других претендентов обращаться в суд для приобретения на эти вещи права собственности не требуется. Другие брошенные вещи (например, вещи, которые хотя и находятся на соответствующем земельном участке, но стоимость которых явно превышает установленный законом минимум) поступают в собственность завладевшего ими лица, если по заявлению они признаны судом бесхозными.

В соответствии со ст. 301 ГПК КР заявление о признании движимой вещи бесхозной подается в суд лицом, вступившим во владение ею, по месту жительства или нахождения заявителя.

В заявлении о признании движимой вещи бесхозной должно быть указано:

- какая вещь подлежит признанию в качестве бесхозной;
- описаны ее основные отличительные признаки;
- приведены доказательства, свидетельствующие об оставлении вещей собственником без намерения сохранения права собственности на нее;
- доказательства, свидетельствующие о вступлении заявителя во владение вещью.

Суд, признав, что движимая вещь не имеет собственника либо оставлена им без намерения сохранить право собственности на нее, выносит решение о признании движимой вещи бесхозной и передаче ее в собственность лица, вступившего во владение ею.

Заявление о признании вещи бесхозной или о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь рассматривается судом с обязательным участием всех заинтересованных по делу лиц (ст.304 ГПК КР).

Заявление о признании права собственности на бесхозную недвижимую вещь подается лицом, уполномоченным управлять имуществом.

Предметом доказывания по данной категории дел являются следующие обстоятельства:

- 1) какая вещь подлежит признанию бесхозяйной, ее описание (основные признаки). В этом плане бесхозяйную вещь нельзя смешивать с бесхозяйственно содержащейся. В первом случае нет собственника вещи, во втором — собственник имеется, но он ненадлежащим образом содержит эту вещь;
- 2) статус вещи— брошенная вещь, то есть брошенная собственником вещь или иным образом оставленная им с целью отказа от права собственности (ст. 258 ГК КР). Стоимость брошенной вещи должна явно превышать пятикратный размер расчетного показателя и не относящейся к отходам. Здесь же необходимо определить, движимое или недвижимое это имущество, его стоимость;
- 3) факт отсутствия собственника и невозможность его установления;
- 4) если речь идет о недвижимой вещи, то требуется установить, кем и когда недвижимая вещь поставлена на учет. Как указывалось выше, бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим регистрацию права на недвижимое имущество. Лишь по истечении трех лет со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Следовательно, необходимо установить срок **постановки** на учет и истечение трехгодичного срока;
- 5) была ли вещь изъята органами исполнительной власти в соответствии с их компетенцией;
- 6) факт отказа собственника от права собственности на нее;
- 7) доказательства, свидетельствующие о вступлении заявителя во владение вещью;
- 8) подлежит ли дело рассмотрению в суде. Если орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, обращается в суд с заявлением до истечения трех лет со дня принятия вещи на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, судья отказывает в принятии заявления.

Названные обстоятельства подтверждают следующие необходимые ***доказательства:***

- акт описи имущества, содержащий его подробное описание;
- доказательства, свидетельствующие об отказе собственника от права собственности на нее (письменные заявления, свидетельские показания, справки из регистрационного органа и проч.); акты описи имущества, документы, подтверждающие отсутствие

сведений в государственном реестре недвижимости, и другие доказательства для установления отсутствия собственника на недвижимое имущество;

- справки жилищно-эксплуатационных органов, налоговых и регистрационных органов, выписка из бухгалтерских документов, получаемые с целью установления собственника движимого имущества;
- доказательства, свидетельствующие о вступлении заявителя во владение вещью, и другие доказательства;
- доказательства, подтверждающие полномочия соответствующего субъекта, обратившегося в суд.

6. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ФАКТА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

В соответствии со ст. 264 ГПК КР суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение или прекращение личных или имущественных прав граждан, или юридических лиц.

Одними из дел, рассматриваемых судами об установлении юридического факта являются дела **об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности (п. 6 ч.2 ст. 264 ГПК).**

Данная категория дел рассматривается **в порядке особого производства по заявлению заинтересованного лица.** Лицу необходимо доказать невозможность получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, либо при невозможности восстановления утраченных документов.

Заявление по делам об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности подается в суд *по месту нахождения недвижимого имущества.*

В заявлении должно быть указано:

- для какой цели заявителю необходимо установить данный факт,
- доказательства, подтверждающие невозможность получения заявителем надлежащих документов либо невозможность восстановления утраченных документов.

Если при рассмотрении дела в порядке особого производства устанавливается **наличие спора о праве**, подведомственном суду, суд выносит определение об оставлении заявления без рассмотрения, в котором

разъясняет заявителю и другим заинтересованным лицам их право разрешить спор *в порядке искового производства*.

В тех случаях, когда суд находит факт установленным, он должен **в решении указать:**

- для какой цели факт установлен,
- доказательства, на основании которых факт признан установленным.

В соответствии с действующим законодательством право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Если регистрирующий орган прав на недвижимое имущество не может выдать соответствующий документ, то применяется судебный порядок.

При установлении **факта владения и пользования недвижимым имуществом** в предмет доказывания входят следующие обстоятельства:

- 1) факт владения и пользования недвижимым имуществом;
- 2) получение отказа в выдаче надлежащего документа или невозможности его восстановления соответствующим органом;
- 3) отсутствие спора о праве собственности на недвижимое имущество;
- 4) утрата заявителем документа о владении или пользовании недвижимым имуществом;
- 5) цель установления юридического факта.

Соответственно, **необходимые доказательства** по делу:

- доказательства утраты заявителем документа о владении недвижимым имуществом;
- доказательства, подтверждающие факт владения и пользования недвижимым имуществом;
- доказательства невозможности получения заявителем надлежащего документа или невозможности его восстановления.

Согласно Постановления Пленума Верховного суда КР от 29 января 2010 года «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» факты владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности устанавливаются судом **только при условии, если у заявителя имелся правоустанавливающий документ о принадлежности имущества, но он утрачен**, и указанный факт не может быть установлен во внесудебном порядке.

Факты владения самовольно возведенным, не принятым в эксплуатацию строением, а также строением, зарегистрированным на другое имя, **не подлежат установлению судом**.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие категории споров о праве собственности подведомственны судам?
2. Наличие каких условий необходимо для предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения?
3. Назовите предмет иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.
4. Кто может быть истцом по делу об истребовании имущества из чужого незаконного владения?
5. Что представляет собой негаторный иск и что является его предметом?
6. Наличие каких условий необходимо для подачи негаторного иска?
7. Дайте определение приобретательной давности.
8. В каких случаях можно обратиться в суд с иском о признании права собственности на самовольно возведенное строение?
9. Дайте определение понятий «общая долевая собственность» и «общая совместная собственность».
10. Каков порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи?
11. В каких случаях собственник не может истребовать свое имущество?
12. Дайте определение понятия «добросовестный приобретатель».
13. В каких случаях возможно истребование имущества от добросовестного приобретателя?

ПРИЛОЖЕНИЕ

Задача 1

Фонд государственного имущества КР (далее ФГИ) по договору купли-продажи, заключенному в соответствии с законодательством о приватизации, продал АО «Альбион» нежилое помещение. АО «Альбион» продало помещение Х.Л. Фонд государственного имущества КР обратился в суд к Х. Л. с иском об истребовании у него нежилого помещения, ссылаясь на то, что договор купли-продажи, по которому АО приватизировало нежилое помещение, признан судом недействительным, а поэтому у АО право собственности не возникло, оно не вправе было отчуждать помещение. Судом в иске было отказано.

Вопрос

Можно ли Х.Л. признать добросовестным приобретателем?

Задача 2

ОсОО «Балтика» заключило с фермерским хозяйством Иссык-Кульского района договор аренды сроком на 10 лет. Предметом арендного договора являлся водоем по выведению, размножению отлову свежей рыбы. ОсОО «Балтика» пользовалось водоемом, продавало рыбу, осуществляло все платежи по пользованию водоемом. По истечении срока аренды ОсОО, полагая, что владеет водоемом как своим собственным, обратилось в суд с иском о признании права собственности на водоем на основании приобретательной давности. Собственник водоема – фермерское хозяйство возражало против передачи бассейна в собственность ОсОО «Балтика», утверждая, что между сторонами был заключен арендный договор на определенный срок, истечение срока договора не дает право арендатору требовать передачи имущества в собственность.

Вопросы:

- 1) Имеются ли основания для признания права собственности в силу приобретательной давности?
- 2) Какое решение должен принять суд?

Задача 3

Н.С. проживал в доме по ул. Тойгонбаева, 277 со своим отцом в течение 12 лет. Отец Н.С. проживал в доме, не являясь его собственником, однако

ухаживал за домом, осуществлял ремонт дома, оплачивал налоги, за пользование электроэнергией, газом, т.е. открыто владел домом как своим собственным (в соответствии с пунктом 1 ст. 265 ГК КР). После смерти отца Н.С. являясь наследником по закону, соответственно стал правопреемником. Прожив в доме еще 6 лет Н.С. обратился в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности, присоединив ко времени своего владения (6 лет) 12 лет, в течение которого этим домом владел его отец.

Однако в течение первых 3-х лет, когда отец Н.С. жил в доме, срок приобретательной давности не исчислялся, поскольку настоящий собственник дома мог предъявить иск о выселении отца Н.С. По истечении 3-х лет настоящий собственник уже не мог предъявить иск, так как истек срок исковой давности. Согласно п.3 ст.265 ГК КР именно с этого времени начинается исчисление пятнадцатилетнего срока приобретательной давности.

Вопрос:

Какие доказательства необходимо представить суду?

Задача 4

Товарищество собственников жилья «Право» обратилось в Межрайонный суд по экономическим делам города Бишкек с иском к Мэрии города Бишкек, ГОМ-12 Октябрьского РОВД о признании недействительным постановления Мэрии города Бишкек № 157 от 11.11.2018 года. В обоснование заявления истец указал следующее. Все части здания, кроме помещений, принадлежащих собственникам, подвальные помещения, технический этаж, подсобные помещения и т.д. многоквартирного дома по ул. Раимбердиева,251, на базе которого было создано ТСЖ «Право», являются общей долевой собственностью владельцев квартир. Постановлением мэрии № 157 от 11.11.2018 года подвальное помещение указанного дома было передано ГОМ-12 Октябрьского РОВД города Бишкек. Считают, что коллективная собственность ТСЖ «Право» не может быть передана третьим лицам без ведома правления ТСЖ. Просило иск удовлетворить.

Решением Бишкекского межрайонного суда от 16.01.2019 года иск ТСЖ «Право» был удовлетворен.

Решением судебной коллегии Бишкекского городского суда от 13.02.2019 года решение суда первой инстанции отменено и принято новое решение, в удовлетворении иска ТСЖ «Право» отказано.

Не согласившись с решением Бишкекского городского суда, ТСЖ «Право» обратилось в Верховный суд с кассационной жалобой по следующим основаниям. Постановлением Правительства КР № 64 от 06.02.1997 года дом № 251 по ул. Раимбердиева был исключен из перечня объектов, передаваемых в коммунальную собственность местного самоуправления города Бишкек, и был передан на баланс ТСЖ «Право» по акту приема-передачи от 21.12.2004 года. Данный акт был зарегистрирован в Бишкекском городском управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество 06.01.2005 года. Следовательно, все подвальные помещения дома являются собственностью ТСЖ «Право». Просило решение Бишкекского городского суда отменить и оставить в силе решение межрайонного суда.

Вопрос:

Какое решение должен принять Верховный суд КР?