

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

*Давлетбаева М.А.,  
преподаватель  
Высшей школы правосудия*

**2023г.**

## Содержание

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	3
ЦЕЛИ МОДУЛЯ	5
ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	5
1. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ ИСТРЕБОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ	6
1.1. Защита прав добросовестного приобретателя	8
2. СПОРЫ ПО ИСКАМ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, НЕ СОПРЯЖЕННЫХ С ЛИШЕНИЕМ СОБСТВЕННИКА ВЛАДЕНИЯ	12
3. СПОРЫ ПО ИСКАМ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ)	16
4. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ О ПРИЗНАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА БЕСХОЗЯЙНЫМ	18
5. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ФАКТА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ	24
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	29
ПРИЛОЖЕНИЕ	30

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция Кыргызской Республики 2010 года, принята референдумом (всенародным голосованием) 27 июня 2010 года;
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики, часть 1 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. Кодекс Кыргызской Республики о неналоговых доходах от 10 августа 2018 года № 90;
8. Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 18 января 2022 года № 3;
9. Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28 января 2017 года № 15;
10. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153;
11. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49;
12. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О судебном решении» от 28 февраля 2018 года № 4;
13. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» от 30 марта 2018 года № 8;
14. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» от 31 мая 2018 года № 13;
15. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах судебной практики по спорам о недействительности сделок и о добросовестном приобретении имущества» от 24 мая 2019 года № 11;
16. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах применения законодательства о

государственной пошлине при рассмотрении гражданских, экономических и административных дел судами Кыргызской Республики» от 29 мая 2020 года № 9;

17. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» от 29 мая 2020 года № 10;

18. Постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики «о некоторых вопросах применения законодательства при разрешении споров, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество» от 24 ноября 2021 года № 14.

## **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 ДОБРОСОВЕЩНОГО 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:***

*Акматов, покидая дачу, каждый раз оставлял ее на длительное время без присмотра, но наиболее ценные вещи передавал на хранение Токтогуловой, постоянно проживающей в дачном поселке. В последний раз на хранение Акматов передал цветной телевизор, видеоаппаратуру, холодильник, ковер, козу. Приехав в очередной раз отдохнуть на дачу, Акматов узнал, что Токтогулова 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 Королева, когда Токтогулова, находясь в тяжелом состоянии, лежала в больнице. Козу Токтогулова продала Даниловой. Акматов предъявил иски об истребовании своих вещей и козы к дочери Токтогуловой, Королевой и Даниловой.*

### ***Комментарий:***

Из приведенного примера видно, что необходимые условия для предъявления иска существуют, т.к. собственник Акматов утратил владение своими вещами, все имущество Акматова 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, Орлов 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, Орлов продлил его на 2 года. Родственники Орлова, решив, что он остался в России на постоянное жительство, и видя, что его дом без ухода постепенно разрушается, пришли к выводу, что Орлов в доме и другом имуществе не нуждается, и поделили между собой его имущество. По возвращении Орлов 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 Орлова был разобран его двоюродным братом Соколовым, перевезен на другое место и поставлен там, 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.).

Орлов в числе других исков, предъявил иск к Соколову 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, то есть 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

*вноса 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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

собственнике имущества. Ответчик же 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**»<sup>2</sup>. 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**:

---

<sup>2</sup> 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

- 1) помехи для собственника в пользовании и распоряжении имуществом в результате действий третьего лица;
- 2) неправомерный характер действий третьего лица;
- 3) нарушение прав собственности должно иметь продолжающийся характер и иметь место на момент предъявления иска.

**Предметом негаторного иска** является 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:**

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

**Комментарий:**

Ввиду возникших ограничений в пользовании и распоряжении автомашиной Ниязов 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:**

Арстанов 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, Сабирова - хозяйка квартиры, расположенной под ремонтируемой квартирой, обнаружила, что вентиляционная шахта имеет многочисленные трещины. Оказалось, что на кухне ремонтируемой квартиры начали сносить шахту вентиляции.

Сабирова 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:**

Шатманова обратилась в суд к Насыровой с иском 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 1,50 м дальше от временки. Насырова, возражая против иска, указала, что такое положение существовало с 1975 года и размеры земельного участка соответствуют правоустанавливающим документам. Шатманова приняла наследство в 1990 году. Между соседками не сложились отношения, в связи с чем и возник иск. Насырова также пояснила, что ей принадлежит только половина дома и перенос забора на 50 см затруднит ей вход во двор.

**Комментарий:**

судом установлено, что согласно имеющимся документам размеры земельного участка Насыровой не увеличены. Если удовлетворить требования истца, то проход у ответчицы будет равен 1,20 м, что недопустимо. Ответчик Насырова доказала правомерность своих действий и в иске Шатмановой 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:***

*Данилова 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 Васильевой со своей семьей. При этом никакого юридического документа стороны не составляли, а Данилова объявила всем родственникам, что она отказывается от дома в пользу сестры Васильевой, которая вносила все коммунальные платежи, сделала капитальный ремонт дома, ухаживала за земельным участком, садом, получала урожай и т.д.*

*В 1993 году Васильева обратилась в суд с иском о передаче дома в ее собственность по основаниям приобретательной давности. В обоснование иска она указала, что в течении 15 лет добросовестно, открыто и непрерывно владела домом как своим собственным, а сестра Данилова 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?*

**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 (п. 26 постановления Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков» от 31 мая 2018 года № 13).

Это связано с тем, что 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 в виду, что *правоудостоверяющие документы* на земельный участок выдаются на основании *правоустанавливающих актов* (решения, постановления).

Также приобретательная давность не распространяется на самовольные постройки (п. 26 постановления Пленума Верховного суда КР от 31 мая 2018 года № 13).

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.

Решение суда о признании права собственности по приобретательной давности является основанием для регистрации права в соответствующих органах, в том числе в органах Госрегистра (ст. 47 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 141 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>3</sup>, п. 8 постановления Пленума Верховного суда КР «О некоторых вопросах применения законодательства при разрешении споров, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество» от 24 ноября 2021 года № 14).

#### **4. 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 бесхозным.

---

<sup>3</sup> Утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49

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

Отметим, что к бесхозным 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 на него не приобретено другим лицом (п.2 ст.280 ГК КР).

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

**Бесхозные 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 трех лет** со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом (орган местного самоуправления), может обратиться **в суд** с требованием *о признании права муниципальной собственности на эту вещь*.

Если суд не признает недвижимость 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 бесхозную 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 бесхозной **до истечения трех 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 бесхозной 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.

Заявление подлежит рассмотрению **в порядке особого производства** (главы 26, 34 ГПК КР). Если при рассмотрении дела 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* (ч. 3 ст. 263 ГПК).

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

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

Заявление о признании права собственности на бесхозяйную 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 вещь не должна относиться 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;
- б) 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 прочее); 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.

## **5. 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* (ч. 3 ст. 263 ГПК).

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 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» от 29 мая 2020 года № 10 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**. Эти же правила относятся и к земельным участкам (п. 12 вышеуказанного постановления Пленума Верховного суда КР). Соответственно такое заявление подлежит отказу в принятии на стадии принятия дела к производству, а если оно было принято судом – дело подлежит прекращению в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 137, п. 1 ст. 220 ГПК КР).

## **6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ О ПРИЗНАНИИ СДЕЛОК ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ**

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 181 ГК, несоблюдение нотариальной формы сделки или требований о государственной регистрации сделки и прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право - недействительным.

***Сделка, нотариальная форма которой не соблюдена, является ничтожной*** (п. 1 ст. 183 ГК). К ней применяются последствия, предусмотренные ст. 184 ГК.

Сделки, которые признаются законом недействительными вследствие несоблюдения требований к их регистрации, также являются ничтожными. К ним применяются последствия, предусмотренные ст. 184 ГК. Так, несоблюдение требования о регистрации договора залога недвижимого



имущества, в том числе залога предприятия как имущественного комплекса, ипотеки в силу закона (п. 3 ст. 328 ГК, ст. 20 Закона «О залоге») влечет за собой недействительность договора.

Таким образом, последствия несоблюдения нотариальной формы и правил государственной регистрации более жесткие, нежели последствия несоблюдения простой письменной формы. Соблюдение нотариальной формы и требований о государственной регистрации является обязательным условием действительности сделки при условии, что законом либо соглашением сторон предусмотрена нотариальная форма сделки либо законом установлена ее обязательная государственная регистрация.<sup>4</sup>

Вместе с тем в п. 2 ст. 181 ГК предусмотрена возможность признания сделки, которая не была нотариально удостоверена, действительной в судебном порядке в целях защиты прав и законных интересов добросовестной стороны.

**Сторона, которая полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения (к примеру, оплатила требуемую по договору сумму), вправе обратиться в суд с иском о признании этой сделки действительной.**

Однако это возможно лишь при наличии следующих условий:

а) несоблюдение нотариальной формы наступило не по вине этой стороны, а по вине другой стороны;

б) другая сторона уклонилась от нотариального удостоверения сделки. Такое уклонение может выражаться как в бездействии, так и в активном противодействии удостоверению сделки;

в) сама сделка не противоречит закону;

г) была соблюдена хотя бы письменная форма сделки или имеются письменные доказательства ее совершения.<sup>5</sup>

*Таковыми документами могут являться расписки, доверенности, письма, акты приема-передачи, квитанции, чеки, справки и т.д.,*

---

<sup>4</sup> Гражданское право. Учебник. Издание 5-е, переработанное и дополненное/ Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К.. – М., 2001. Т.1, с. 257

<sup>5</sup> См.: Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Под ред. А.Н. Гуева, М., изд. «ИНФРА-М», 2000, с. 306

*подтверждающие факт исполнения сторонами заключенного, но не оформленного договора (уплаты покупной цены, передачи отчужденного имущества, пользования им, понесенных расходов по эксплуатации и содержанию спорного имущества и др.).*

В случае, если от соответствующего оформления уклоняются обе стороны в сделке, такая сделка не приводит ни к каким юридическим последствиям, являясь недействительной. Однако на практике нередки случаи, когда стороны исполнили сделку, но не оформили ее нотариально. Например, собственник домостроения подарил его другому гражданину и передал ее во владение одаряемому. Одаряемый обратился к нотариусу по поводу удостоверения договора. Даритель же отказался от оформления сделки, считая, что уже передал все права на дом и оформлением теперь должен заниматься одаряемый. В подобных случаях закон устанавливает возможность судебного доказывания факта совершения сделки. Поскольку воля дарителя была выражена, но не облечена в требуемую законом форму, суд вправе признать по требованию другой стороны совершенную сделку действительной. Решение суда как бы подменяет собой нотариальную форму сделки. Последующее нотариальное удостоверение сделки в этом случае не требуется.<sup>6</sup>

В судебной практике наиболее часто встречаются случаи, когда сторона, в пользу которой сделка исполнена до ее нотариального оформления, выбывает с прежнего места жительства, а ее новое местопребывание неизвестно. Например, собственник-домовладелец, получив от покупателя деньги, выехал, не известив своего контрагента о перемене адреса и не удостоверив договор купли-продажи в нотариальном порядке. Подобного рода случаи следует рассматривать как *уклонение одной из сторон от надлежащего оформления сделки.*

Также возможны случаи, когда сделка оказывается нотариально неустойчивой вследствие смерти одной из сторон. Если наследники отказываются облечь сделку в нотариальную форму, то такой иск может быть предъявлен к наследникам умершего, а если имущество перешло к государству, то к соответствующим финансовым органам.

В то же время на практике встречаются случаи, когда *стороны не могут заключить сделку по объективным причинам.* К примеру, предметом сделки является имущество, на которое судом или следственными

---

<sup>6</sup> См.: Гражданское право. Учебник. Издание 5-е, переработанное и дополненное/ Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 2001. Т.1, с. 257

органами наложен арест. В этом случае сделка, которую намеревались заключить стороны, не соответствует закону. Соответственно требования о признании такой сделки действительной также не будет соответствовать закону и удовлетворению не подлежит.

Аналогичные требования установлены и для уклонения от государственной регистрации (п. 3 комментируемой статьи).

Поскольку в настоящее время для совершения сделок с недвижимостью не требуется нотариального удостоверения, следует иметь в виду, что в случае соблюдения сторонами простой письменной формы речь должна идти только о *принудительной регистрации совершенной сделки*.

В то же время следует помнить, что изменения в ГК КР, отменяющие обязательное нотариальное удостоверение, например, договоров купли-продажи и дарения недвижимого имущества были внесены Законом КР от 30 марта 2009 года № 104<sup>7</sup>. Соответственно на практике могут возникнуть ситуации рассмотрения споров, связанных с уклонением стороны от нотариального удостоверения сделки, заключенной до введения в действие указанных поправок.

П. 3 ст. 181 ГК предусмотрена возможность вынесения судом *решения о государственной регистрации сделки* при наличии следующих условий:

а) сделка совершена в надлежащей форме, то есть соблюдены требования, установленные к простой письменной форме сделки, а в случаях, установленных законом или соглашением сторон, и к ее нотариальному удостоверению;

б) одна из сторон уклоняется от *государственной* регистрации сделки. Форма уклонения роли не играет (бездействие, представление неполных документов и материалов, противодействие регистрации и т.п.);

в) сделка не противоречит закону.

Решение о государственной регистрации сделки выносится по требованию заинтересованной стороны и является основанием для регистрации сделки.

Уклонение стороны от нотариального удостоверения сделки или ее государственной регистрации является неисполнением требований закона,

---

<sup>7</sup> Вступил в силу 3 апреля 2009 года

предъявляемых к форме сделки, или соглашения сторон о придании сделке нотариальной формы. Поэтому на сторону, которая необоснованно уклоняется от нотариального удостоверения сделки или ее государственной регистрации, возлагается обязанность возместить другой стороне убытки, причиненные задержкой в совершении сделки или ее регистрации.

Так как в пп. 2-4 ст. 181 ГК речь идет по крайней мере о двух сторонах сделки, правила, установленные ими, применяются только к дву- или многосторонним сделкам.

При этом следует иметь в виду, что сам факт вынесения судом решения о признании сделки действительной либо о ее принудительной *государственной* регистрации еще не доказывает необоснованность уклонения другой стороны. Уклонение может быть вызвано и объективными причинами, препятствующими одной из сторон оформить сделку надлежащим образом, например, болезнью, отсутствием по служебным делам и т.д.<sup>8</sup>

На требования о возмещении убытков распространяются общие правила исковой давности.

---

<sup>8</sup> См.: Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Под ред. А.Н. Гуева, М., изд. «ИНФРА-М», 2000, с. 257-258

## **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 негативный иск и что является его предметом?
6. Наличие каких условий необходимо для подачи негативного 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. Каков порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи?
10. В каких случаях собственник не может истребовать свое имущество?
11. Дайте определение понятия «добросовестный приобретатель».
12. 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 Латыпову. ФГИ обратился в суд к Латыпову 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.

*Вопросы:*

- 1) Какое решение примет суд?
- 2) Можно ли Латыпова 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**

Садыков Н.С. проживал в доме по ул. Тойгонбаева, 277 в городе Бишкек со своим отцом в течение 12 лет. Его отец Садыков С.О. проживал в доме, не являясь его собственником, однако ухаживал за домом, осуществлял

ремонт дома, оплачивал налоги, вносил платежи за пользование электроэнергией, газом, водой и др. После смерти отца Садыков Н.С. вступил в наследство. Прожив в доме еще 6 лет, Садыков 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.

*Вопросы:*

- 1) Какие доказательства истцу необходимо представить суду?
- 2) Какое решение примет суд?

#### **Задача 4**

В соответствии с договоренностью Патыров передал Саитовой деньги в уплату приобретаемой у нее квартиры в сумме 3 000 000 сомов, о чем Саитовой была составлена расписка. В этой же расписке было оговорено, что договор купли-продажи подлежит нотариальному удостоверению через 10 дней. Однако через 7 дней Саитова заявила, что передумала продавать квартиру и готова вернуть Патырову полученные от него деньги. Поскольку Патыров был заинтересован приобрести именно эту квартиру, находящуюся на одной лестничной площадке с квартирой его родителей, он отказался принимать деньги обратно и обратился в суд с иском о признании сделки купли-продажи квартиры действительной. К исковому заявлению Патыров приложил расписку Саитовой и указал, что факт передачи денег могут в судебном заседании подтвердить также свидетели.

*Вопросы:*

- 1) Какое решение примет суд?
- 2) Составьте резолютивную часть решения.

#### **Задача 5**

Саткеев продал Жумагулову на снос дом по адресу: Чуйская область, Аламудунский район, село Лебединовка, ул. Победы, 15, который был передан ему в пользование по договору аренды сроком на 5 лет Федоровым, уехавшим в РФ. Жумагулов разобрал дом, перевез его в город Бишкек и, добавив строительные материалы, построил новый дом по адресу: город Бишкек, жилой массив «Ак-Орго», ул. Аул, 3. В результате затрат на дополнительные материалы, покупку новых окон и дверей, устройство газового отопления и т.п. стоимость дома увеличилась более чем в два раза. Федоров, возвратившись из РФ, предъявил к Жумагулову

иск об истребовании дома из чужого незаконного владения. В суде выяснилось, что жители села Лебединовка предупреждали Жумагулова о том, что приобретаемый им дом не принадлежит Саткееву. В суде Жумагулов заявил, что готов заплатить Федорову стоимость купленного им дома, несмотря на то, что оплатил Саткееву за него 15 000 долларов США, Истец же настаивал на присуждении ему нового дома с возмещением причиненных ему убытков.

*Вопросы:*

- 1) Какие обстоятельства должен исследовать суд?
- 2) Какие доказательства должны представить стороны в обоснование своих доводов?
- 3) Какое решение примет суд?

### **Задача 6**

При задержании преступной группы сотрудниками МВД Кыргызской Республики был изъят легковой автомобиль марки «Лексус-570», на котором преступники подъехали к месту совершения разбойного нападения. Доверенность на управление автомобилем с правом распоряжения им была оформлена на одного из них. В ходе проверки было установлено, что доверенность является подложной, так как выдана от имени лица, которому автомобиль никогда не принадлежал и за которым в ГУ «Унаа» зарегистрирован не был. Ни место жительства, ни место пребывания этого лица установить не удалось. Номера двигателя и шасси автомобиля оказались перебитыми.

Постановлением СУ МВД Кыргызской Республики автомобиль был признан бесхозным, после чего был передан для реализации в один из автосалонов, где был приобретен сотрудником МВД.

*Вопросы:*

- 1) Можно ли отнести указанный автомобиль к бесхозному имуществу? Если да, то по каким основаниям?
- 2) Можно ли признать автомобиль бесхозным имуществом по постановлению следственного органа? Если нет, то в каком порядке возможно принятие такого решения?
- 3) Можно ли признать автомобиль бесхозным имуществом в судебном порядке? Если да, то как должны быть сформулированы требования? Кто и в каком порядке вправе обратиться в суд? Какое решение примет суд в случае такого обращения?

### **Задача 7**



Колесников Н.А. обратился в Аламудунский районный суд с иском о признании права собственности на земельный участок в дачном кооперативе «Приборист», который, по мнению истца, был приобретен им в собственность по приобретательной давности. При этом истец ссылаясь на то, что земельный участок был выделен в 1970 году его матери Колесниковой М.М., работавшей тогда на заводе «Физприборы», к которому относился и указанный кооператив. Колесникова М.М. умерла в 1985 году и с этого времени участком пользуется истец и его семья.

*Вопросы:*

- 1) Какое решение примет суд?
- 2) Составьте резолютивную часть решения.

### **Задача 8**

Хасанова обратилась в районный суд с заявлением об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности. При этом заявитель указала, что в 1964 году на земельном участке по адресу: город Бишкек, ул. Армейская, 134, ее дедом Овечкиным было возведено домостроение. Овечкин умер 4 августа 2003 года. При жизни Овечкин не оформил право собственности на земельный участок и дом. Но, по мнению Хасановой, он обладал правом на оформление права собственности на это имущество. В связи с чем заявитель просит установить факт строительства, владения, пользования и распоряжения вышеуказанным домостроением.

*Вопросы:*

- 1) Какое решение примет суд?
- 2) Составьте резолютивную часть решения.