



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН
№ 2**

от 25 июня 2004 года

город Душанбе

**О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о праве собственности на жилой дом
(с изменениями, внесенными Постановлением Пленума от 19 марта 2009 года № 2)**

Конституция Республики Таджикистан (статья 32) закрепила право граждан иметь в личной собственности дом.

Государство всемерно содействует индивидуальному строительству жилых домов путем отвода земельных участков, предоставления кредитов, продажи строительных материалов и т. п.

Правильное разрешение судами споров, связанных с правом собственности на жилой дом, является одной из гарантий защиты этого права.

Рассмотрев материалы обобщения судебной практики по этой категории дел, Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан отмечает, что дела разрешаются судами в основном правильно. Между тем, в деятельности судов республики еще нередко допускаются существенные ошибки и отступления от требований норм гражданского, жилищного, земельного, семейного кодексов, регулирующих право граждан на жилой дом.

В основном судами допускаются ошибки при разрешении споров о выделе доли (разделе домов), об определении порядка пользования домом и других споров, связанных с правом собственности на жилой дом. При подготовке дел к судебному разбирательству не всегда истребуются правоустанавливающие документы, не назначается в необходимых случаях строительно-техническая экспертиза и т. д.

С учетом изложенного, а также актуальности данного вопроса, на основании статьи 27 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан», Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан,-

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Обратить внимание судов на необходимость строгого соблюдения требований законодательства, регламентирующих вопросы владения, пользования и распоряжения жилым домом на праве собственности.

Суды должны иметь в виду, что в собственности граждан могут находиться жилые дома, построенные на отведенном в установленном порядке земельном участке либо приобретенные на законных основаниях, например, по договору купли - продажи, дарения, мены, по праву наследования.

Находящийся в собственности гражданина дом не может использоваться им в ущерб интересам общества и другим гражданам.

2. Судам следует при подготовке дела к судебному разбирательству тщательно проверять правомерность постройки или приобретения жилого дома, относительно к требованиям статьи 111 Жилищного кодекса (далее ЖК) Республики Таджикистан. При этом необходимо истребовать доказательства, подтверждающие право собственности. Документами, подтверждающими право собственности на жилой дом, могут быть:

- нотариально удостоверенный договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности (договор о праве застройки, заключенный до 26 августа 1948г.), а также договор о предоставлении жилищно - строительному коллективу индивидуальных застройщиков в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома;

- нотариально удостоверенный (или засвидетельствованный коммунальным органом за время 1931-1936 г.г.) договор купли - продажи, дарения, мены, отчуждения дома с условием пожизненного содержания;

- копия акта о приобретении жилого дома с публичных торгов;
- свидетельство о праве на наследство;
- свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;
- копия вступившего в законную силу решения суда, подтверждающего право собственности на дом;
- регистрационное удостоверение.

Решение местного органа государственной власти об отводе земельного участка является основанием для строительства жилого дома на праве личной собственности, но не подтверждает право собственности.

В сельской местности подтверждением принадлежности дома могут служить соответствующие справки джамоатов, утвердившие решения колхозов и совхозов о предоставлении земельных участков.

3.Обратить внимание судов на то, что регистрационное удостоверение, подтверждающее право собственности на жилой дом, выдается органами РПТИ (Республиканское предприятие технической инвентаризации) на основании решения местных органов государственной власти.

4.Судам подведомственны споры, связанные с правом собственности на жилой дом, в частности:

- о надстройке, пристройке или перестройке дома и подсобных строений, если имеется разрешение местного органа государственной власти, но против этого возражают другие участники общей долевой собственности;
- о признании права собственности на дом или его часть (долю);
- о выделе доли из дома (разделе дома), принадлежащего на праве общей долевой собственности нескольким лицам или на праве общей совместной собственности супругам;
- об определении порядка пользования домом;
- об изменении размера долей дома, находящегося в общей долевой собственности;
- о праве преимущественной покупки доли в общей долевой собственности на дом;
- о признании недействительными договоров купли-продажи, мены, дарения дома и т.п.

Судам следует иметь в виду, что дома, возведенные до 1 января 1941 года, признаются на праве личной собственности, как правило, за фактическими пользователями.

5.Разъяснить судам, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, по правилам части 3 статьи 246 ГК Республики Таджикистан.

6. Индивидуальное жилищное строительство осуществляется в целях обеспечения жилой площадью тех граждан и членов их семьи, которым в установленном порядке предоставлен в бессрочное пользование земельный участок для строительства дома. Поэтому участие посторонних для застройщика лиц в строительстве дома не может служить основанием для признания за ними права собственности на часть построенного дома. Эти лица вправе требовать возмещения собственником дома произведенных ими затрат. В отдельных случаях с учетом всех обстоятельств дела суды могут признать за указанными лицами право собственности на часть дома. При этом необходимо тщательно проверять действительные отношения сторон, устанавливая причины, по которым строительство дома производилось с участием лиц, претендующих на признание за ними права собственности на часть дома, имела ли между сторонами договоренность о создании общей собственности на дом.

Сам по себе факт содействия застройщику со стороны членов его семьи или родственников в строительстве дома не может являться основанием для удовлетворения их претензий к застройщику о признании права собственности на часть дома.

Такой иск может быть удовлетворен судом лишь в тех случаях, когда между этими лицами и застройщиком имелась договоренность о создании общей собственности на жилой дом и именно в этих целях они вкладывали свой труд и средства в строительство жилого дома.

7. При разрешении спора о праве собственности на часть дома по мотиву участия в его строительстве посторонних для застройщика лиц или членов семьи застройщика суд в соответствии со статьей 45 Гражданско-процессуального кодекса (далее ГПК) Республики Таджикистан должен привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, местный орган государственной власти, выделивший земельный участок, для выяснения его отношения к предъявленным требованиям. Мнение местного органа государственной власти по существу иска учитывается судом в совокупности с другими материалами. Свое несогласие с мнением местного органа государственной власти суд обязан мотивировать в решении по делу.

8. Суд может с учетом конкретных обстоятельств удовлетворить иск о признании за членами семьи права общей собственности на совместно приобретенный по договору купли-продажи дом, если будет установлено, что между этими лицами и членом семьи, указанным в договоре в качестве покупателя, была достигнута договоренность о совместной покупке дома и в этих целях члены семьи вкладывали свои средства в его приобретение.

Возведенный либо приобретенный супругами во время брака дом является их общим совместным имуществом, независимо от того, кому из них предоставлен в бессрочное пользование земельный участок для строительства дома, кто из них указан в договоре о приобретении дома и на чье имя зарегистрирован дом.

В случае спора о разделе общего имущества супругов размер принадлежащей каждому из них доли дома определяется в соответствии со статьями 34, 37 Семейного и 304 Гражданского кодекса Республики Таджикистан. Дом может быть передан одному из супругов при согласии другого супруга на получения денежной компенсации за свою долю или оставлен в их общей долевой собственности. В последнем случае суд обязан указать в решении размеры долей дома, принадлежащих каждому из них.

9. Различного рода хозяйственные постройки (сарай, летние кухни и т.п.) являются подсобными строениями и составляют с домом единое целое. Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником.

Право собственности на жилой дом, построенный лицом на отведенном ему в установленном порядке земельном участке и принятый в эксплуатацию, возникает с момента его регистрации в местном органе государственной власти.

До окончания строительства дома вопрос о замене лица, которому выделен земельный участок, другим лицом может быть разрешен лишь местным органом государственной власти, выделившим этот земельный участок.

По иску супругов, членов семьи застройщика, совместно возводивших дом, а также наследников суд вправе произвести раздел неоконченного строительством дома, если, учитывая степень его готовности, можно определить отдельные, подлежащие выделу части с последующей технической возможностью доведения строительства дома до конца указанными лицами.

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

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

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

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

Выдел доли (раздел дома) влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома (статья 300 ГК Республики Таджикистан) и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли.

11. Утверждая мировое соглашение о разделе жилого дома, суд согласно статьи 43 ГПК Республики Таджикистан обязан проверить, не противоречит ли мировое соглашение закону и не нарушает ли оно, чьи-либо права и охраняемые законом интересы, имеется ли техническая возможность раздела дома в соответствии с условиями мирового соглашения.

По смыслу статьи 300 ГК Республики Таджикистан при невозможности выдела участнику общей долевой собственности на жилой дом его доли денежная компенсация вместо принадлежащей части дома может быть выплачена ему остальными собственниками при его согласии.

В отдельных случаях суд в соответствии с абзацем вторым части 4 этой статьи может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников общей собственности на жилой дом выплатить ему денежную компенсацию за принадлежащую ему долю, что должно быть судом мотивировано. В частности, выплата денежной компенсации может быть произведена, если доля в общей собственности на дом является незначительной и не может быть реально выделена, а выделяющийся собственник в доме не проживает и обеспечен другой жилой площадью. С получением денежной компенсации утрачивается право собственности на долю дома.

Сумма денежной компенсации, присуждаемая выделяющемуся собственнику, определяется исходя из действительной стоимости жилого дома на момент его раздела.

12. По иску участников общей долевой собственности на дом судом могут быть изменены размеры их долей, если будет установлено, что в результате надстройки, пристройки и перестройки дома, произведенных с разрешения местного органа государственной власти и с согласия остальных участников общей долевой собственности, увеличилась полезная площадь дома либо изменение произошло в результате раздела дома с отступлением от точного размера долей каждого собственника, или выплаты одному из собственников денежной компенсации за принадлежавшую ему долю дома.

13. При разделе жилого дома, возведенного в установленном порядке, судам следует не предпринимая вопроса о праве собственности, в случае заявленного требования, определять порядок пользования самовольно возведенными пристройками, если не имеется решения местного органа государственной власти об их сносе, а также при наличии соответствующего заключения, что такие пристройки возведены в пределах отведенного земельного участка, не мешают проезду и не представляют опасности в пожарном и санитарном состоянии.

14. Судам необходимо иметь в виду, что согласно статьи 57 ГПК Республики Таджикистан доказательствами по гражданскому делу являются любые фактические данные, на основе которых в определенном законом порядке суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон и иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

В связи с этим судам при рассмотрении дел о разделе жилого дома следует назначать строительно-техническую экспертизу о возможности выдела части дома и построек хозяйственного назначения в соответствии с долями собственников с соблюдением технических,

противопожарных и санитарных норм, обо всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе по вариантам, предложенным сторонами.

Проведение экспертизы с учетом характера разрешаемых вопросов может быть поручено судом специалистам по строительству или коммунальному хозяйству.

15. Судам необходимо иметь в виду, что действительная стоимость определяется создаваемой судом комиссией из представителей коммунального хозяйства, органов Республиканского предприятия технической инвентаризации, финансовых органов, представителей общественности и другими специалистами по усмотрению суда.

Действительная стоимость определяется с учетом розничных (местных) цен на строительные материалы, тарифов на перевозку, оплаты рабочей силы по существующим в данной местности расценкам, степени износа дома, а также с учетом других конкретных обстоятельств (места расположения дома, его благоустройства и т. д.).

16. В силу пункта 4 статьи 37 Земельного кодекса Республики Таджикистан право граждан на пользование предоставленным земельным участком прекращается в случае принятия соответствующим органом решения об изъятии этого участка для государственных или общественных нужд. Дом может быть продан только предприятию, учреждению, организации, которым отведен земельный участок. Продажа дома другим лицам, за исключением отчуждения на снос, не допускается, независимо от согласия на это предприятий, учреждений, организаций, которым отведен земельный участок.

17. Обратит внимание судов на то, что по спорам о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома, или иного отчуждения жилого дома, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов применяются требования главы 9 и 10 ГК Республики Таджикистан о сроках исковой давности.

18. При рассмотрении споров, связанных с правовым режимом землепользования, суды должны учитывать, что в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Республики Таджикистан при переходе права собственности на строение и сооружение с этими объектами переходит и право пользования земельным участком, на котором они находятся.

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

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

В соответствии со статьей 42 ГК Республики Таджикистан банк или предприятие (организация), выдавшие ссуду, должны быть привлечены к участию в деле.

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

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

21. Купля-продажа, дарение, аренда домов и другие договоры, фактически прикрывающие продажу земельного участка, должны признаваться недействительными с последствиями, предусмотренными статьей 194 ГК Республики Таджикистан.

22. На требования, связанные с нарушением права собственности на дом или на его часть, распространяется установленный статьями 221 и 224 ГК Республики Таджикистан общий трехгодичный срок исковой давности. Срок исковой давности начинает течь с момента, когда собственник дома узнал или должен был узнать о нарушении его права.

23. Исковые заявления о праве собственности на домостроение, о разделе дома, о признании недействительными договоров отчуждения домовладений, завещаний, свидетельств о праве на наследство и о праве собственности в общем имуществе супругов подлежат оплате госпошлиной исходя из инвентарной стоимости, а при вынесении решения довыскивается из установленной действительной стоимости.

24. Суды обязаны при выявлении фактов, ущемляющих права граждан, предприятий, учреждений, организаций, а также дехканских (фермерских) хозяйств и иных общественных организаций, связанных с правом личной собственности на жилой дом, реагировать соответствующим образом в целях их устранения.

25. Признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан от 29 июня 1989 года, №3 «О практике применения законодательства судами Республики Таджикистан по спорам, связанным с правом личной собственности на жилой дом» с внесенными в него изменениями.

**Председатель Верховного Суда
Республики Таджикистан**

С.Фатхиллоев

**Секретарь Пленума,
Судья Верховного Суда
Республики Таджикистан**

З.Н.Азизов