

## ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 2 декабря 2009 г. N 1

#### О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ СТАТЬЕЙ 224, 233, 235 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

В связи с вопросами, возникшими при рассмотрении дел по искам собственников о восстановлении прав по владению, пользованию и распоряжению оставленным жилищем, Пленум Верховного Суда Республики Абхазия постановляет:

1. При разрешении споров по владению, пользованию и распоряжению жилищем, оставленным собственниками, судам необходимо руководствоваться положениями Гражданского кодекса Республики Абхазия (далее - ГК), Гражданского процессуального кодекса Республики Абхазия (далее - ГПК), и другими нормативными правовыми актами.

2. На основании статьи 235 ГК отказ от права собственности может быть выражен путем объявления об этом или совершения других действий, определенно свидетельствующих об устранении собственника от права собственности без намерения сохранить какие-либо права на это жилище.

Отказ от права собственности может исходить только от гражданина или юридического лица, являющегося собственником. Государство и его органы не вправе отказаться от права собственности на принадлежащее им жилище, за исключением случаев отчуждения в установленном законом порядке.

3. Согласно статье 235 ГК отказ от права собственности не прекращает прав и обязанностей собственника в отношении жилища. Собственник несет бремя его содержания, обязанность по оплате предусмотренных законом коммунальных платежей и налогов. Эти права и обязанности сохраняются до момента приобретения права собственности на это жилище другим лицом.

Совершение собственником действий, свидетельствующих об отказе от права собственности без намерения сохранить какие-либо права на это жилище, влечет прекращение права собственности только на основании вступившего в законную силу решения суда о приобретении права собственности на данное жилище другим лицом.

4. Отказ от права собственности путем совершения собственником действий по оставлению жилища без намерения сохранить право собственности должен быть правомерным, добровольным и конкретно указывающим, что собственник отказывается от владения, пользования, распоряжения жилищем.

Такой отказ, в частности, может быть выражен путем подачи собственником с согласия членов его семьи и других сособственников, а также в необходимых случаях органа опеки и попечительства, письменного заявления в орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, на территории которого находится жилище. Заявление собственника об отказе от права собственности на жилище может быть отозвано, за исключением случаев, когда имеется вступившее в законную силу решение суда о признании жилища муниципальной собственностью или приобретении его другим лицом в силу приобретательной давности.

Собственник, который отказался от своей вещи может затем изменить свое намерение и вновь принять вещь во владение, пользование и распоряжение, но только до момента возникновения права собственности на эту вещь у другого лица.

5. Оставленным (или брошенным) жилищем называется жилище, в отношении которого собственником не совершены действия, свидетельствующие о намерении сохранить право собственности. К таким жилищам относятся пустующие жилища, оставленные собственником без присмотра и без исполнения обязанностей по его содержанию и т.п. Случаи уничтожения (разрушения) жилища являются самостоятельным основанием прекращения права собственности на жилище по решению суда.

Бесхозным признается судом жилище, которое не имеет собственника или собственник которого неизвестен, либо жилище, от права собственности, на которое собственник отказался.

6. Пунктом 3 статьи 224 ГК определены особые правила приобретения бесхозного недвижимого имущества (жилища) в муниципальную собственность. По заявлению местного органа государственного управления, на территории которого такое имущество выявлено, оно должно быть принято на учет органом,

осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества.

По истечении одного года со дня постановки на учет, по иску органа, уполномоченного управлять муниципальной собственностью, жилище решением суда может быть признано бесхозным и поступившим в муниципальную собственность.

Если иск подан до истечения годичного срока, судья отказывает в принятии заявления и суд прекращает производство по делу ([статья 289 ГПК](#)).

Полномочия по владению, пользованию и распоряжению жилищем, не признанным по решению суда поступившим в муниципальную собственность, сохраняются за оставившим его собственником либо переходят к третьему лицу в силу приобретательной давности.

7. При рассмотрении дел о признании права муниципальной собственности на жилище, суды должны проверять, какое жилище подлежит признанию бесхозным, кем и каким образом оно выявлено, в какое время поставлено на учет в качестве бесхозного, доказательства, свидетельствующие об оставлении собственником жилища без намерения сохранить право собственности, а также привлечь в качестве заинтересованных лиц орган государственного управления (жилищное управление, бюро технической инвентаризации, налоговый орган).

8. В случае распоряжения органом государственного управления жилищем, не признанным по решению суда поступившим в муниципальную собственность, собственник может требовать возвращения своего жилища или предоставления органом государственного управления равноценного жилища.

При рассмотрении иска собственника о выселении лица, проживающего в его жилище, суду необходимо проверить основания вселения этого лица в жилище. Если оно вселилось по распоряжению органа государственного управления, то суду необходимо привлечь его к участию в деле с разъяснением права на предъявление встречного иска к собственнику о прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным законом.

При удовлетворении иска собственника, выселение должно быть произведено с соблюдением требований Закона. Обязанность по предоставлению выселяемому лицу другого жилища возлагается на орган государственного управления при условии, что это лицо признано судом нуждающимся в жилище. Выселенное лицо вправе предъявить требование о взыскании с собственника расходов (на ремонт жилья, на его содержание и т.д.).

9. Рассматривая иски о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательной давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств, указанных в [пункте 1 статьи 233 ГК](#), т.е. добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение десяти лет.

По смыслу [статьей 224](#) и [233 ГК](#) право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на жилище, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозное имущество.

Нахождение вещи в частной собственности, не является препятствием для ее приобретения в силу [статьи 233 ГК](#). (Пример, двое граждан обладают правами на долю в общей собственности на жилое помещение. Один из них скончался, причем второй не является его наследником. Если никто из иных наследников не принял наследство, не сделало этого и государство, то переживший сособственник продолжает беспрепятственно использовать весь объект (помещение) целиком. В момент начала использования имущества необходим такой признак, как добросовестность. Он имеет место быть т.к. лицо, завладевшее всем объектом целиком, полагает, что у него есть на то право).

10. Прежде всего, следует иметь в виду, что лицом, владеющим жилищем открыто, добросовестно, как своей собственной, является не собственник - это прямо сказано в [п. 1 ст. 233 ГК](#). Собственник, ни при каких условиях не может приобрести жилище в собственность по давности. Этим лицом (владельцем по давности) является незаконный владелец.

Закон исключает признание собственности в силу приобретательной давности за владельцем, осуществляющим владение, на какой либо правовой основе - аренды, доверительного управления, оперативного управления, хозяйственного ведения, залога, и т.д.

Незаконный владелец, напротив, владеет жилищем помимо воли собственника и при известных условиях может не знать, кто является собственником. Лицо, которое не знает и не может знать, что оно не

является собственником жилища, является добросовестным владельцем.

Добросовестным владельцем также может быть признан владелец, знающий, что у жилища есть собственник. Данный вывод следует из [п. 4 статьи 233](#) ГК, из которого вытекает, что лицо, из владения которого жилище может быть истребовано на основании [ст. ст. 290 и 294](#) ГК, способно приобрести ее по давности владения. Указанные статьи посвящены лицу, незаконно владеющему чужим жилищем. Это означает, что с точки зрения [статьи 233](#) ГК, знание о незаконности своего владения не исключает добросовестности. Лицо, знающее, что его владение данным жилищем является незаконным, для целей [статьи 233](#) ГК, признается владеющим добросовестно. Исключение составляет владение, возникшее в результате совершения уголовного преступления.

Незаконным владельцем является приобретатель по недействительной сделке об отчуждении вещи. Именно недействительное отчуждение вещи и является тем фундаментом, на котором сформирован весь институт приобретательной давности. Для того чтобы незаконный владелец приобрел право собственности на вещь, он должен отвечать определенным условиям, подходящая вещь, законное основание, добрая совесть, непрерывность владения, срок. Если незаконный владелец отвечает всем предъявляемым требованиям, он выступает как владелец по давности и получает право собственности на вещь. (Например, приобретательная давность подлежит применению во всех тех случаях, когда основание возникновения права собственности у лица, владеющего имуществом, было признано недействительным. И. продал квартиру П., а тот в свою очередь - М. Если сделка между И. и П. является недействительной (например, в связи с несоблюдением требования о форме), это означает, что и сделка П. и М. ничтожна, поскольку первый не вправе был отчуждать не принадлежащее ему имущество. В таком случае М. является не собственником, но добросовестным беститульным владельцем. По истечении указанного в [ст. 233](#) ГК срока он вправе требовать установления факта давностного владения).

11. Открытость владения означает, что лицо не принимает никаких мер, направленных на то, чтобы скрыть обстоятельство владения жилищем, несет бремя содержания жилища, осуществляет ремонт, платит установленные законом налоги и сборы и т.п. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности жилища не свидетельствует о сокрытии этого жилища.

12. Непрерывность владения означает, что жилище находится во владении данного лица в течение десяти лет, без передачи права владения третьим лицам.

На основании [статьи 11](#) Закона Республики Абхазия от 13 июля 2006 года "О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Республики Абхазия" в срок приобретательной давности засчитывается время фактического владения жилищем до введения в действие этого Кодекса.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 233](#) ГК гражданин или юридическое лицо, которое ссылается на давность владения, может присоединить к своему владению все то время, в течение которого владел данным жилищем тот, чьим правопреемником он является.

Передача давностным владельцем жилища во временное владение другого лица не прерывает давностного владения.

13. Владение жилищем как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине [статья 233](#) ГК не подлежит применению в случаях, когда владение жилищем осуществляется на основании договорных обязательств (аренды и т.п.)

14. Согласно [пункту 4 статьи 233](#) ГК течение срока приобретательной давности в отношении жилища, находящегося у лица, из владения которого оно могло быть истребовано в соответствии со [статьями 290 и 294](#) ГК, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

15. Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из [статей 11 и 12](#) ГК, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Лицо, считающее, что стало собственником в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с исковым заявлением о признании за ним права собственности на это жилище. Данное дело подлежит рассмотрению судом в порядке искового производства. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества, а также суды должны привлекать в качестве заинтересованных лиц органы государственного управления (жилищное управление, бюро технической инвентаризации, налоговый орган, государственный регистратор и т.д.).

При отсутствии спора о праве, в случаях когда прежний собственник жилища не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта

добросовестного, открытого и непрерывного владения жилищем как своим собственным в течении срока приобретательной давности. В соответствии с [пунктом 6 части второй статьи 263](#) ГПК дело рассматривается в порядке особого производства. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор. (Например: покупатель дома заключил договор купли - продажи, который был удостоверен нотариально. Однако в силу ряда причин он не зарегистрировал договор в соответствующем органе. После его смерти наследники фактически вступили во владение домом, но об оформлении правоустанавливающих документов на имущество не позаботились. Сейчас они вправе обратиться в суд с заявлением об установлении в порядке особого производства факта приобретательной давности. Если в процессе не появятся заинтересованные лица и не опровергнут предполагаемую добросовестность приобретателей, то заявление будет удовлетворено, а право - зарегистрировано).

По смыслу [статей 224 и 233](#) ГК предварительная постановка бесхозного жилища на учет органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, на территории которого оно находится, и последующий отказ в признании права муниципальной собственности на это жилище судом не являются необходимым условием для приобретения права частной собственности на этот объект третьими лицами в силу приобретательной давности.

16. В срок приобретательной давности не засчитывается время, когда владение жилищем осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или жилище было закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

17. Согласно [ч. 2 ст. 233](#) ГК до приобретения на жилище права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее жилищем как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам [статей 290, 294](#) ГК.

18. По смыслу [абзаца 2 пункта 1 статьи 233](#) ГК отсутствие государственной регистрации права собственности на жилище не является препятствием для признания права собственности на это жилище по истечении срока приобретательной давности.

19. Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности.

В силу [статьи 267](#) ГК решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения жилищем как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками жилища.

Председатель  
Верховного Суда  
Республики Абхазия  
Р.М. КОРУА

И.о.  
Секретаря Пленума,  
судья Верховного Суда  
Республики Абхазия  
М.Р. ЛОГУА