

УДК 347.254(470):347.23

## **ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ ДЕЛ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ ИЛИ ЕГО ЧАСТЬ**

**О.А. Бахарева**

ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права»

Проанализированы процессуальные особенности возбуждения дела, подготовки дела к судебному разбирательству, рассмотрения и разрешения дел о признании права собственности на жилой дом или его часть.

**Ключевые слова:** *жилое помещение, право собственности на жилой дом, квартиру, комнату, подведомственность дел, подсудность дел, возбуждение дела в суде, подготовка дела к судебному разбирательству, судебное разбирательство и вынесение решения по делу.*

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ каждый гражданин вправе иметь в собственности имущество, в том числе жилой дом и квартиру, владеть, пользоваться и распоряжаться ими. На основании ст. 40 Конституции РФ каждый гражданин имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. «Право частной собственности охраняется законом. В новых социально-экономических отношениях развитие частной собственности на жилье – важная гарантия в области жилищных прав граждан»<sup>222</sup>.

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ст.16 ЖК РФ).

Право собственности на жилой дом, квартиру может возникнуть по различным основаниям, предусмотренным ст.10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом, из членства в жилищных или жилищно-

---

<sup>1</sup>Трубников П.Я. Судебное разбирательство гражданских дел отдельных категорий: учеб. пособие. М., 2000. С. 136.

строительных кооперативах, а также из иных оснований, предусмотренных в ст. 10 ЖК РФ.

Так, гражданин может приобрести в собственность жилище путем покупки дома, получения в дар, наследования либо строительства жилого дома на полученном или приобретенном земельном участке и принятом в надлежащем порядке в эксплуатацию.

Право собственности возникает у гражданина с момента его регистрации. Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью внесший паевой взнос за квартиру, приобретает на нее право собственности. На основании ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. № 1541-1 (в ред. 11.06.2008 г.) право собственности на квартиру у граждан могло возникнуть в результате приватизации, т.е. бесплатной передачи на добровольной основе занимаемого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде<sup>223</sup>.

В случае нарушения права собственности гражданина на жилище может возникнуть спор, который разрешается в судебном порядке. Защита нарушенных жилищных прав гражданина осуществляется судом в соответствии с правилами подведомственности дел (ст. 11 ЖК РФ). В судах постоянно рассматривается большое количество жилищных дел различных категорий, которые отличаются большим многообразием. В 2009 г. в районных судах жилищные дела составили 13,7 % (421,7 тысяч) от общего числа окончанных производством дел<sup>224</sup>. Одной из категорий дел, возникающих из жилищных правоотношений, являются дела о защите права собственности граждан на жилище.

Процессуальные особенности той или иной категории гражданских дел определяются, как верно отмечал П.П. Колесов, характером подлежащего рассмотрению и разрешению материального правоотношения и связаны с применением судом норм материального права в сочетании с процессуальными нормами<sup>225</sup>. Следовательно, процессуальные особенности дел, возникающих из жилищных правоотношений, определяются характером подлежащего рассмотрению и разрешению жилищного правоотношения, а также нормами жилищного законодательства во взаимосвязи с нормами гражданского процессуального права.

Правом на обращение в суд по делам этой категории на основании ст. 3, 4 ГПК РФ имеют заинтересованные лица, а также прокурор, государственные органы, органы местного самоуправления

<sup>223</sup> ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4.07.1991г. № 1541-1 (в ред. от 29.12.2004 г.) // ВСНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959; Собрание законодательства РФ. 2008. №7.

<sup>224</sup> Обзор деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей в 2009 году (рассмотрение гражданских дел) // Российская юстиция. 2011. № 7. С. 66.

<sup>225</sup> См.: Колесов П.П. Актуальные проблемы защиты жилищных прав: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 1989. С.6, 12 .

(например, органы опеки и попечительства в интересах недееспособных лиц), которые имеют право обращаться в суд от своего имени в защиту прав, свобод и интересов других лиц (ст. 45, 46 ГПК РФ).

Принимая заявление к производству суда, судья должен в каждом конкретном случае проверить, *подведомственно ли суду заявленное требование*. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с правилами подведомственности, закрепленными в гражданском процессуальном законодательстве (ст. 11 ЖК РФ, ст. 22 ГПК РФ). Согласно п.1 ч.1 ст. 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов по спорам, возникающим из жилищных правоотношений<sup>226</sup>.

К исковым делам можно отнести споры, связанные с правом собственности на жилой дом (квартиру), по требованиям: о признании права собственности на дом (квартиру) или его часть; о разделе дома (квартиры), принадлежащего на праве общей совместной или долевой собственности нескольким гражданам; об изменении размера долей дома (квартиры); о признании недействительными договоров купли-продажи, мены, дарения дома (квартиры); о выселении лиц, самовольно занявших жилые помещения; о взыскании задолженности за проживание в квартире в качестве нанимателя и др. Так, например, спор о признании права собственности одного из супругов на часть жилого дома (квартиры) и разделе его подведомственен суду, поскольку приобретенный или построенный, а также недостроенный супругами во время брака жилой дом (квартира) является их общей собственностью независимо от того, кому из них предоставлен земельный участок для строительства дома, кто из них указан в договоре о приобретении дома и на чье имя зарегистрирован дом (квартира) (ст. 34, 35, 38 ГК РФ).

Однако при отсутствии между супругами спора дело о признании права собственности одного из супругов на часть жилого дома (квартиры) и его разделе суду неподведомственно. В соответствии со ст. 74 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 г. (с изм., ФЗ № 186 от 01.07.2005 г.) нотариус по совместному письменному заявлению супругов выдает одному из них или обоим супругам свидетельство о праве собственности на долю жилого дома (квартиры), нажитого во время брака. В случае смерти одного из супругов свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (в том числе и на долю жилого дома (квартиры)) выдается нотариусом по месту открытия наследства по письменному заявлению

<sup>226</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

пережившего супруга с извещением наследников, принявших наследство (ст. 75 Основ законодательства РФ о нотариате).

Судам подведомственны споры о праве собственности на самовольно построенный жилой дом на не принадлежащем заявителю земельном участке лишь при условии, что данный участок впоследствии будет в установленном порядке предоставлен заявителю под построенный жилой дом (ч. 3 ст. 222 ГК РФ). Право собственности на самовольно возведенную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. По общему же правилу споры о признании права собственности на подсобные строения, а также о сносе таких строений не подлежат рассмотрению в суде (ст. 222 ГК РФ). Однако если самовольно возведенный дом нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, то иск о сносе самовольно возведенных строений подлежит судебному рассмотрению (ст. 304 ГК РФ).

В соответствии со ст. 245, ст. 254–258 ГПК РФ жалобы на отказ в регистрации надлежаще оформленной сделки купли-продажи жилого дома (квартиры) рассматриваются в порядке производства по делам, возникающим из публично-правовых отношений, по правилам разрешения дел об оспаривании решений, действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 22, ч.1 ст. 262, п. 6, 9 ч.1 ст. 264 ГПК РФ в суде в порядке особого производства рассматриваются заявления об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом – домом (квартирой) на праве собственности, при условии, если правоустанавливающие документы утрачены и не могут быть восстановлены во внесудебном порядке; факта принятия наследства на дом (квартиру), при этом наследник должен фактически его принять, т. е. в течение шести месяцев со дня открытия наследства фактически вступить во владение наследственным имуществом или обратиться в нотариальный орган по месту открытия наследства с заявлением о его принятии.

Обращаясь в суд, заявителю необходимо соблюсти *правила родовой и территориальной подсудности*.

Мировому судье подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду (п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ), а также по имущественным спорам при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей (п. 5 ч. 1 ст.23 ГПК РФ).

Районному суду подсудны дела по искам, не подлежащим оценке (ст. 24 ГПК РФ). В случае объединения нескольких связанных между собой требований дело подсудно районному суду (ч. 3 ст. 23 ГПК РФ).

Согласно правилам исключительной территориальной подсудности заявления по делам, возникающим из жилищных правоотношений согласно ч.1 ст. 30 ГПК РФ подаются в суд по месту нахождения жилого помещения.

Заявление, с которым обращается в суд заинтересованное лицо, должно соответствовать требованиям, закрепленным в ст.131, 132 ГПК РФ. В заявлении необходимо указать обстоятельства, которые обосновывают заявленные требования, и привести доказательства, подтверждающие эти требования. Так, например, при рассмотрении дел о разделе дома (квартиры) между собственниками необходимо доказать факт нахождения жилого помещения в общей долевой или совместной собственности, наличие спора о разделе жилья, существующие варианты раздела, стоимость жилого помещения и проч. Необходимыми доказательствами по этому делу являются: правоустанавливающие документы на жилое помещение, документы, подтверждающие права сторон на жилое помещение, вид собственности (долевая или совместная), справка из регистрационной палаты, справка БТИ, технический паспорт, свидетельство о рождении, браке, смерти и другие доказательства<sup>227</sup>.

Заявитель по делам об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом – домом (квартирой) - на праве собственности должен доказать факт принятия наследства на дом (квартиру), указать цель, для которой необходимо установить факт, имеющий юридическое значение, и привести доказательства, подтверждающие невозможность получения заявителем надлежащего документа либо невозможность его восстановления.

При подаче заявления по делам, возникающим из жилищных правоотношений, оплачивается государственная пошлина в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ. По делам искового производства размер государственной пошлины определяется в зависимости от цены иска (п.1 ч.1 ст. 333.19 НК РФ), однако при подаче искового заявления о выделе доли жилого помещения, когда размер долей в общей собственности на дом (квартиру) установлен и спора об этом не имеется, государственная пошлина оплачивается как при подаче требования неимущественного характера (п. 3 ч.1 ст. 333.19 НК РФ). По делам особого производства государственная пошлина определяется в размере 200 рублей (п. 8 ч.1 ст. 333.19 НК РФ).

Судья в течение пяти дней со дня поступления заявления в суд должен проверить, нет ли обстоятельств, препятствующих

<sup>227</sup> См.: Справочник по доказыванию в гражданском судопроизводстве / под ред. И.В. Решетниковой. М., 2002. С.198.

возникновению судопроизводства – оснований, влекущих отказ в принятии заявления (ст. 134 ГПК РФ), оснований, влекущих возвращение заявления (ст.135 ГПК РФ), оснований, влекущих оставление заявления без движения (ст. 136 ГПК РФ). При отсутствии таких обстоятельств судья выносит определение о принятии заявления к производству суда, на основании которого возбуждается гражданское дело в суде первой инстанции (ст. 133 ГПК РФ).

Судья не вправе отказывать в принятии заявления к производству суда, ссылаясь на недоказанность заявленного требования, пропуска срока исковой давности и по другим основаниям, не предусмотренным действующим законодательством.

Дела по спорам о праве собственности на жилой дом (квартиру) являются сложными, и их подготовка имеет особенности. В ходе подготовки таких дел к судебному разбирательству необходимо:

- уточнить факты, обосновывающие требования и возражения сторон, и факты, имеющие значение для правильного разрешения спора;
- выяснить, кто из сторон, в каком размере и с какой целью вкладывал средства и труд в строительство дома;
- установить, принят ли дом в эксплуатацию и за кем он зарегистрирован.

Указанные факты должны быть подтверждены судебными доказательствами, которые предоставляются сторонами или истребуются судом по их ходатайству. Необходимыми доказательствами являются: документ о предоставлении земельного участка, акт о принятии дома в эксплуатацию, документ о принадлежности дома, договор купли – продажи, дарения, мены, план дома и земельного участка. Например, факт вложения сторонами средств и труда в строительство жилого дома и их размер могут быть подтверждены самыми разнообразными доказательствами: объяснениями сторон, показаниями свидетелей (лицами, помогавшими в строительстве, соседями – очевидцами строительства), письменными доказательствами (почтовые переводы, выписки из лицевых счетов сберегательной книжки, квитанции, накладные на приобретение строительных материалов, документы, свидетельствующие о погашении взятой на строительство дома ссуды, и т.д.), вещественными доказательствами. В ходе подготовки дела к судебному разбирательству судья предлагает сторонам представить дополнительно необходимые доказательства, если они не были представлены, а ответчику представить возражения в письменной форме относительно заявленных требований. В случае необходимости по делу может быть назначена экспертиза (например, строительная или техническая).

В процессе подготовки дела к судебному разбирательству к участию в деле привлекаются все заинтересованные лица: супруг, если строение приобретено в период брака; наследники, вступившие в

фактическое владение домом, но не оформившие своих прав на наследство; финансовые органы и т. д. Так, например, если рассматривается спор о праве собственности на дом (квартиру), приобретенную за счет ссуды, ипотечного кредитования, то к участию в деле суд должен привлечь банк или предприятие (организацию), выдавшую ссуду. Непривлечение необходимых участников судопроизводства может повлечь за собой отложение судебного разбирательства либо отмену судебного решения.

Заявление по делам, возникающим из жилищных правоотношений, рассматривается в судебном заседании в соответствии правилами, закрепленными в ст. 154 – 193 ГПК РФ, с участием сторон, прокурора, государственных органов, органов местного самоуправления (например, органы опеки и попечительства в интересах недееспособных лиц), которые имеют право обращаться в суд от своего имени в защиту прав, свобод и интересов других лиц (ст. 45, 46 ГПК РФ).

«При рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (ч.1 ст.17 ЖК РФ, п. 2ст. 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных ч. 2 и 3 ст.17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (ст. 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (ст. 293 ГК РФ)»<sup>228</sup>.

Принимаемое решение по делам, возникающим из жилищных правоотношений, должно соответствовать общим требованиям,

---

<sup>228</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда РФ. 2009. № 9.

закрепленным в ст. 196, 198 ГПК РФ, вместе с тем содержание такого решения имеет свои особенности.

В водной части решения, указывая данные, закрепленные в ч. 2 ст. 198 ГПК РФ, необходимо обратить внимание на данные истца и ответчика либо заявителя, либо третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

В описательной части решения должно содержаться указание на требования истца, возражения ответчика и объяснения других лиц, участвующих в деле. Например, по спорам о праве собственности на жилой дом (квартиру) или его часть суд должен указать, на какую часть дома претендует истец, кому принадлежит дом (квартира) на праве личной собственности и адрес места нахождения дома (квартиры).

В мотивировочной части решения указываются обстоятельства дела, установленные судом, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства, законы, которыми руководствуется суд.

Выясняя вопрос о понесенных сторонами затратах, необходимо установить действительную стоимость дома (квартиры), при помощи специалистов с учетом цен на строительные материалы, тарифов на перевозку, оплаты рабочей силы по существующим в данной местности расценкам, степени износа дома, а также с учетом места расположения дома, его благоустройства и т. д. При определении действительной стоимости дома (квартиры) требуются специальные познания, поэтому назначается строительная экспертиза.

Определение действительной стоимости дома и затрат, понесенных сторонами, дает возможность судить о степени участия истца и ответчика в строительстве дома, которая определяется путем соотношения действительной стоимости жилого дома с действительной стоимостью затрат, понесенных каждой из сторон при его строительстве. Поэтому в решении необходимо указать, из чего исходил суд при определении степени участия истца и ответчика в строительстве дома. Вопрос о степени участия каждой из сторон в строительстве дома имеет существенное значение для правильного разрешения спора и помогает определить размер доли каждой из сторон в праве собственности на дом.

В резолютивной части решения должен содержаться вывод суда об удовлетворении иска или об отказе в удовлетворении иска полностью или в части.

При удовлетворении иска о признании права собственности одного из супругов на часть жилого дома (квартиры) и разделе его в резолютивной части решения необходимо указать адрес жилого дома (квартиры), за кем из сторон и в какой доле признается право собственности на него, размер доли истца и ответчика с учетом

удовлетворенных требований. При согласии супругов принадлежащий им дом (квартира) могут переданы решением суда одному из них, а другому - право на получение денежной компенсации за свою долю.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд должен указать, кому отказано, в чем конкретно заключались требования и к какому ответчику они были направлены, по какому адресу находится дом.

В судебном решении не могут содержаться альтернативные выводы. Альтернативные решения следует отличать от факультативных. Так, например, признав обоснованным требование истца о выделе принадлежащей ему доли дома или квартиры, суд не вправе указать, что он имеет право либо на изолирование своей части дома (квартиры) путем перепланировки, либо на получение с ответчика денежной компенсации за указанную часть дома. В соответствии со ст. 206 ГПК РФ суд должен указать, что если ответчик в течение определенного срока не установит перегородку между смежными комнатами, то истец может совершить эти действия за счет ответчика.

В резолютивной части решения необходимо указать на распределение судебных расходов (в каком размере они взысканы, с какой стороны и в пользу какой стороны или в доход государства), срок и порядок обжалования решения.

Следовательно, защита судом гарантированного Конституцией РФ права граждан на жилище способствует наиболее рациональному использованию жилья, его сохранности, пресечению нарушений жилищных прав граждан<sup>229</sup>.

---

<sup>229</sup> См.: Колесов П.П. Актуальные проблемы защиты жилищных прав: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 1989. С.2.

### **Список литературы**

1. Колесов П.П. Актуальные проблемы защиты жилищных прав: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 1989.
2. Обзор деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей в 2009 году (рассмотрение гражданских дел) // Российская юстиция. 2012. № 7.
3. Трубников П.Я. Судебное разбирательство гражданских дел отдельных категорий: учеб. Пособие. М., 2000.
4. Справочник по доказыванию в гражданском судопроизводстве / под ред. И.В. Решетниковой. М., 2002.

### **PROCEDURAL FEATURES OF CONSIDERATION AND RESOLUTION OF CASES ABOUT RECOGNITION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP TO AN APARTMENT HOUSE OR A PART OF IT**

**O.A. Bakhareva**

Saratov state academy of law

In the article analyzed the procedural features of the case, preparation of business for proceeding, investigation and resolution of cases on recognition of the right of ownership to an apartment house or a part of it.

*Keywords: the living area; the right of ownership to a dwelling house, an apartment, a room; jurisdiction of affairs, the jurisdiction of the cases, the initiation of proceedings in the court, the preparation of case for trial, trial and judgment in the case.*

*Об авторе:*

БАХАРЕВА Ольга Александровна – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского процесса Саратовской государственной академии права, e-mail: [bahareva.olya@yandex.ru](mailto:bahareva.olya@yandex.ru)