



Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

11 октября 2022 года дело № 3944-22-00-2/347 город Житикара

Житикаринский районный суд Костанайской области в составе председательствующего судьи Айжановой Ж.Н., при секретаре судебного заседания Успановой А.К., рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:

Нуржан Куандыкович

ОТВЕТЧИК:

Елена Леонидовна

ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:

Частный нотариус Житикаринского района
Юлия Игоревна

Елена Евгеньевна

ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦА:

О признании права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности

ИСТЕЦ ПО ВСТРЕЧНОМУ ИСКУ:

Елена Леонидовна

ОТВЕТЧИК ПО ВСТРЕЧНОМУ ИСКУ:

Нуржан Куандыкович

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА ПО ВСТРЕЧНОМУ ИСКУ:

1. Об истребовании имущества из чужого незаконного владения
2. О выселении

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Истец Н.К.

Представитель истца Нигметов С.Д.

Ответчик Е.Л.

Третье лицо Ю.И.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Согласно договору о приватизации № 6295 от 27 ноября 1992 года и справке о зарегистрированных правах собственниками недвижимого имущества по адресу: Костанайская область, Житикаринский район, город Житикара, микрорайон 6, дом 12, квартира 13, являются Корсакова Михайловна, Е.Л., И.Л.

Основной иск:

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности.

От ответчика поступил отзыв о несогласии с требованиями истца.

В судебном заседании истец Н.К., его представитель Нигметов С.Д. исковые требования поддержали, суду пояснили, что истец в 2004 году заселился с семьей в пустующую квартиру по адресу: г. Житикара, 6 микрорайон, дом 12, квартира 13, заключил договоры на оказание услуг с коммунальными службами, затем в 2005 году нашел хозяйку квартиры Т.М., с которой договорился о покупке этой квартиры. Передал ей 10 000 тенге для оформления документов на квартиру, так как та сказала, что есть проблемы с документами. После этого Т.М. пропала, в августе 2007 года снова появилась, попросила деньги за квартиру, истец передал 70 000 тенге за квартиру, есть расписка, написанная собственноручно Т.М., но право собственности оформить не удалось. После Т.М. не видел, узнал, что та живет в п. Бреды Российской Федерации, ездил туда, но там Т. не нашел. Все это время истец с семьей проживает в этой квартире, несет бремя ее содержания, сделал ремонт, так как, когда въехал, квартира была в непригодном для проживания состоянии. В мае 2022 года истец получил письмо от Е.Л. с требованием о выселении, однако до этого времени претензий по поводу его проживания в квартире никто не заявлял. Действительно, в 2012 году приходила какая-то женщина, которая представилась родственницей Т.М., которая сказала, что Т. и дочь ее умерли, и просила дать деньги за квартиру. Сама Е.Л. появилась в 2022 году, сказала, что она хозяйка квартиры. За все время проживания истца в указанной квартире никто требований о его выселении из квартиры не заявлял. К словам Е.Л. истец серьезно не относился, так как та приходила в нетрезвом состоянии. Считают, что Н.К. добросовестно,



открыто и непрерывно владеет недвижимым имуществом, поэтому просят иск удовлетворить.

Ответчик Е.Л. в судебном заседании иск не признала, суду пояснила, что, действительно, проживала в квартире по адресу: 6-12-13, с детства вместе с матерью Т.М. и младшим братом Игорем Леонидовичем. Мать с братом уехали из Казахстана в 2000-2001 годах, проживали в п. Бреды Челябинской области РФ, приняли гражданство РФ. Она сама уехала в Россию в 2002 году. Квартиру оставила брату двоюродному, чтобы он сдал кому-нибудь. В 2004 году мать ей сказала, что квартиру хотят купить, она в ответ не возражала против продажи квартиры, говорила матери, что тогда ей нужно будет выписаться оттуда. Расписка, которую предъявил в суде Н.К., написана ее матерью, узнает почерк матери. Но о том, что мать квартиру продала, та не говорила, сказала лишь, что ей дали 50 000 тенге для оформления документов. Больше к этому вопросу не возвращались. Брат умер в 2008 году. Когда мать умерла в 2013 году, она приехала в г. Житикара, где обратилась к нотариусу Е.Е. Та сказала, что нужно принести правоустанавливающие документы на квартиру, в связи с чем, обратилась в регистрирующий орган для получения документов, однако не стала заниматься этим вопросом, уехала снова в Россию, где жила и работала. На тот момент у нее не было денежных средств оплатить государственную пошлину за услуги нотариуса. В том же 2013 году она приходила к Н., однако его дома не было, была его жена, которая выслушала ее, затем позвонила мужу, тот сказал, чтобы она уходила. Слушать ее не стал. Затем она приезжала в 2014 году, в 2017 году, однако Н.К. не хотел с ней разговаривать, не открывал дверь. Она просила заплатить ей деньги за квартиру. До настоящего времени свидетельство о праве на наследство по закону на эту квартиру она не получила, еще оформляет документы. Проживает постоянно в г. РФ. Считает, что является собственником этой квартиры и Н.К. незаконно проживает в ней. Просит в удовлетворении иска Н.К. отказать.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора, частный нотариус Е.Е. к судебному заседанию не подключилась.

Ранее в судебном заседании Е.Е. поясняла, что в 2013 году к ней обратилась Е.Л. для оформления наследства после смерти матери Т.М. Т.М. была зарегистрирована в п. Бреды Челябинской области РФ 18 мая 2013 года. Наследственное дело ею заведено 7 октября 2013 года. Помимо этого было заведено наследственное дело нотариусом Брединского района Т.Ф., так как имелся еще один наследник – внучка Корсаковой



Т.М. – Ю.И., на тот момент несовершеннолетняя. Наследственное имущество состояло из 1/3 доли квартиры по адресу: г. Житикара, 6-12-13, и квартиры по адресу: с. Бреды, ул. д. 2/5. В связи с чем, она направила письмо законному представителю Ю.И. И.В. о том, что она вправе направить заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону. Ни Е.Л., ни Ю.И. не получили свидетельство о праве на наследство до настоящего времени. 19 сентября 2022 года Е.Л. обратилась к ней через представителя по доверенности, ей было выдано свидетельство о праве на неимущественные права наследодателя, чтобы она могла получить правоустанавливающие документы. Больше Е.Л. к ней не обращалась. Государственная пошлина за услуги нотариуса на сегодняшний день составляет 12 252 тенге, т.е. 4 МРП. В 2013 году оплата услуг составляла такой же размер. Меры по защите наследственного имущества наследники не принимали, постановление о назначении управляющего наследственным имуществом не выносилось.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора, Ю.И. суду пояснила, что приходится Е.Л. племянницей, является дочерью И.Л. Т.М. – ее бабушка, которая умерла в 2013 году. Бабушка проживала в п. Бреды, ул. Станционная, дом 2/5. Она с мамой жила по другому адресу. Она была маленькой, когда ее родители развелись. Отец умер в 2008 году. После смерти бабушки она и Е.Л. вступили в наследство – квартира в п. Бреды. Она получила свидетельство о праве на наследство, а Е.Л. до сих пор не получила. Когда ей было 14 лет, пришло письмо от нотариуса из Казахстана, что имеется наследство в виде доли квартиры. Они с мамой написали заявление нотариусу о принятии наследства, приезжали в г. Житикару, но нужно было оформлять документы, они не стали этим заниматься, и решили отказаться от наследства. В настоящее время она не претендует на долю в квартире в г. Житикара. Она помнит, что Е.Л. говорила ей, что ездила несколько раз в Житикару, но дверь квартиры ей никто не открыл.

Встречный иск:

Е.Л. обратилась со встречным иском к Н.К. об истребовании имущества из чужого незаконного владения и выселении, мотивируя требования тем, что согласно договору приватизации квартиры она является собственником жилого помещения по адресу: г. Житикара, 6-12-13, на праве общей долевой собственности. В настоящее время наследство ею принято, наследственное дело открыто у нотариуса Е.Е. Просто не оплачена государственная пошлина, в связи с чем, не оформлено право, как наследника, в регистрирующем органе. Она до сих пор зарегистрирована в этой квартире. Н.К. знал о



притязаниях третьих лиц на жилище, она неоднократно приходила к нему, однако он не разговаривал с ней. Считает, что жилище выбыло из ее владения помимо ее воли.

В судебном заседании истец по встречному иску Е.Л. встречные исковые требования поддержала, просила иск удовлетворить, истребовать из чужого незаконного владения жилое помещение по адресу: г. Житикара, 6-12-13, выселить Н.К. и всех совместно проживающих с ним лиц.

Ответчик по встречному иску Мунарбаев Н.К., его представитель Нигметов С.Д. в судебном заседании встречные исковые требования не признали, привели доводы, идентичные доводам по основному иску, просили в удовлетворении встречного иска отказать.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию основного иска

Согласно статье 240 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственниками имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющие как своим собственным недвижимым имуществом в течение семи лет, либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В силу пункта 10 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником» от 20 апреля 2006 года № 3 (далее – Нормативное постановление), при рассмотрении исков о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательной давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств – добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом, как своим.

Добросовестность владения означает, что лицо стало владельцем жилища правомерно, то есть оно оказалось у данного владельца в результате событий и действий, которые прямо признаются законом, иными правовыми актами, либо не противоречат им, но не получили правового оформления (например, передача собственником жилища без соблюдения предусмотренной законом формы договора купли-продажи, аренды и т.д.).

Открытость владения означает, что лицо не принимает никаких мер, направленных на то, чтобы скрыть обстоятельства владения жилищем, несет бремя содержания жилища, оплачивает коммунальные услуги.



Непрерывность владения означает, что жилище находится во владении данного лица в течение установленного законом срока, без передачи права владения третьим лицам.

Установлено, что Н. проживает в спорной квартире с 2004 года. В 2007 году согласно расписке, написанной Т.М., купил эту квартиру за 70 000 тенге. С момента вселения исправно оплачивает коммунальные услуги, не имея задолженности, о чем есть соответствующие квитанции, никуда не выезжал, не покидал жилище, то есть владеет жилищем открыто, непрерывно, добросовестно. При этом не принимает никаких мер, направленных на сокрытие обстоятельств владения жилищем.

В судебном заседании Н.К. пояснял, что, действительно, приходила какая-то женщина, которая представилась родственницей Т.М., которая сказала, что Т. и ее дочь умерли, и просила дать деньги за квартиру. Сама Е.Л. появилась в 2022 году, сказала, что она хозяйка квартиры. За все время проживания его в указанной квартире никто требований о его выселении из квартиры не заявлял. К словам Е.Л. серьезно не относился, так как та приходила в нетрезвом состоянии.

Е.Л. суду пояснила, что мать с братом уехали из Казахстана в 2000-2001 годах, проживали в п. Бреды Челябинской области РФ, приняли гражданство РФ. Она сама уехала в Россию в 2002 году. Квартиру оставила брату двоюродному, чтобы он сдал кому-нибудь. В 2004 году мать ей сказала, что квартиру хотят купить, она в ответ не возражала против продажи квартиры. О том, что мать квартиру продала, та не говорила, сказала лишь, что ей дали 50 000 тенге для оформления документов. Больше к этому вопросу не возвращались... В 2013 году приходила к Н.К., но тот с ней разговаривать не стал, затем приходила к нему в 2014, 2017, 2022 годах, просила деньги за квартиру.

Суд к доводам Е.Л. в этой части относится критически.

Так, Е.Л. в суде подтвердила, что расписка, представленная Н.К., написана рукой ее матери. Помимо ее слов, судом исследованы материалы регистрационного дела на недвижимое имущество по адресу: г. Житикара, представленные регистрирующим органом, где на листе дела № 6 имеется заявление, написанной Т.М. в 1992 году, - почерк в расписке и подпись Т.М. идентичны почерку и подписи в этом заявлении.

Е.Л. пояснила, что о том, что мать намерена продать квартиру, знала, даже говорила, что ей следует выписаться оттуда, с матерью условия продажи квартиры не обсуждала. Уехала в Россию в 2002 году, квартиру передала двоюродному брату, чтобы тот сдал в аренду



кому-нибудь. Однако интереса к квартире не проявляла вплоть до смерти матери в 2013 году.

Исходя из этих показаний, суд приходит к выводу, что до смерти матери Е.Л. была уверена в том, что квартира продана матерью. Когда в 2013 году узнала от нотариуса о наследстве, поняла, что все еще является собственником, решила оформить наследственные права.

На вопрос суда, почему ранее, еще в 2013 году, не обратилась с заявлением о выселении Н.К., Е.Л. ответить не смогла.

Все это время, начиная с 2002 года, Е.Л., хоть и является гражданкой Республики Казахстан, проживает в Российской Федерации, где имеет постоянное место жительства. Судьбой жилища, оставленного в Казахстане, не интересовалась, бремя содержания не несла, уплату налогов не производила.

Так, на основании статьи 249 ГК, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожения имущества и утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

На основании статьи 250 ГК, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом в устной или письменной форме либо совершив другие действия (бездействие), определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

В соответствии с пунктами 3, 4 Нормативного постановления, на основании статьи 250 ГК отказ от права собственности может быть выражен путем объявления об этом или совершения других действий (бездействия), определенно свидетельствующих об устранении собственника от права собственности без намерения сохранить какие-либо права на это жилище.

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.

Из пояснений Н.К. следует, что он пытался оформить право собственности на квартиру, но у Т.М. были проблемы с документами и он давал ей деньги для их оформления.

Е.Л. же до настоящего времени (по истечении 9 лет) должным образом не оформила наследственные права, не исполняла



обязанности собственника по содержанию имущества, по оплате коммунальных, налоговых и иных обязательных платежей, не интересовалась судьбой имущества, то есть совершила действия, определенно свидетельствующие о её устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Указанный факт подтвердили и допрошенные в судебном заседании в качестве свидетелей родственники Е.Л. – С.П., О.В. Обе пояснили, что после отъезда Корсаковых, квартира стояла бесхозная, пустующая долгое время, затем услышали, что кто-то живет в квартире, подумали, что эту квартиру отдал акимат людям. Им, как родственникам, ни Е.Л., ни Т.М., смотреть за квартирой не говорили, деньги на содержание квартиры не давали. Когда приезжали в Житикару, останавливались у них, как у родственников. В 2013 году после смерти Т.М. Е. приезжала, ходила на квартиру, ей никто не открыл, она хотела договориться как-то с жильцами.

Факт длительного, открытого и непрерывного проживания Н.К. подтвердили в судебном заседании соседи С.А. и Б.С.

Так, свидетель С.А. пояснил, что проживает по адресу: с 2000 года. Квартира по адресу пустовала, была брошенной, не было даже дверей. В 2004 году туда заехал Н.К., восстановил ее, с тех пор там и проживает с семьей.

Свидетель Б.С. суду пояснила, что проживает по адресу: 6-12-6 с 1992 года. Она не помнит точно, с какого времени, но квартира № 13 долгое время стояла заброшенной, были разбиты окна. Кто там раньше жил, она не помнит. В 2004 году в квартиру заехал Н. с семьей, с тех пор там и живет.

Пунктом 6 Нормативного постановления предусмотрено, что 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.

В соответствии со статьей 6 Конституции Республики Казахстан собственность обязывает, пользование ею должно одновременно служить общественному благу.

Указанная квартира состояла на учете, как бесхозное имущество, что подтверждается сведениями из регистрационного дела, где имеется заявление акима района о постановке на учет квартиры по адресу: 6-12-13 от 21 апреля 2004 года, а затем заявление Е.Л. о снятии с учета



от 3 октября 2013 года, что свидетельствует о том, что квартира, действительно, была брошена собственниками, и в целях ее сохранения поставлена на учет местным исполнительным органом.

С учетом изложенного, суд считает, что в настоящем случае имеется совокупность обстоятельств – добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом, как своим.

Так, целью нормы о приобретательной давности является возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.д.

Добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями - то есть действия Т.М. по передаче недвижимого имущества Н.К., о чем свидетельствует расписка, не противоречат действующему законодательству, но не получили должного правового оформления.

На протяжении длительного периода с 2013 года по настоящего времени Е.Л. имела возможность заявить права на спорную квартиру, однако с исками о защите своих прав, как собственника, не обращалась, попросту бездействовала.

Более того, из показаний Е.Л., данных в ходе подготовки дела к судебному разбирательству, следует, что она не намерена уезжать из России в Казахстан, ей нужны были только деньги от продажи квартиры, а в судебном заседании пояснила, что ввиду отсутствия работы в России, собирается возвращаться в Казахстан, жить в своей квартире.

Суд считает, что наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности, в связи с чем, иск Н.К. подлежит удовлетворению.

По требованиям встречного иска

В связи с удовлетворением исковых требований Н.К. к Е.Л. о признании права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности, встречные требования Е.Л. к Н.К. подлежат отказу в удовлетворении.

Согласно статье 109 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу расходы.

Истец Н.К. в судебном заседании о взыскании судебных расходов с Е.Л. не заявлял.



РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, суд

РЕШИЛ:

Иск Нуржана Куандыковича к Елене Леонидовне о признании права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности удовлетворить.

Признать за Нуржаном Куандыковичем право собственности на недвижимое имущество по адресу: Костанайская область, Житикаринский район, город Житикара, микрорайон дом 12, квартира 13, по приобретательной давности.

В удовлетворении встречных требований Елены Леонидовны к Куандыковичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения и выселении отказать.

Решение является основанием для регистрации права собственности за Н.К. в регистрирующем органе.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, принесено апелляционное ходатайство прокурором в Костанайский областной суд через Житикаринский районный суд в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном заседании, со дня направления копии решения.

Судья**Ж.Н. Айжанова**