(https://shop.beltelecom.by/)

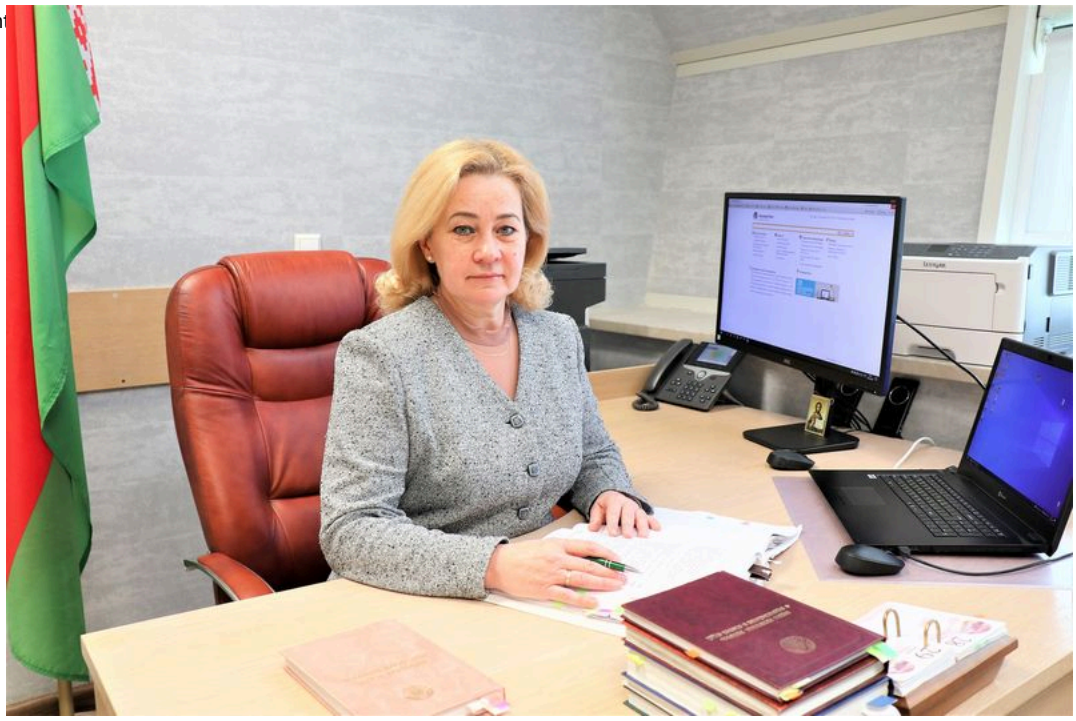


Судебные споры за недвижимость: прописка, выселение, недействительная сделка

30.03.2022 10:29 | **Автор: Ірына Сідарок (/ru/tags/iryna-sidarok-0)** | **Грамадства (/ru/gramadstva)**

Споры, связанные с правом собственности людей на жилье, составляют более трети от всех жилищных проблем, с которыми белорусы обращаются в суд. Ежегодно судами Беларуси рассматривается более трех тысяч таких дел, 10% из которых завершаются мировым соглашением. Судьи свидетельствуют, что эта категория дел считается сложной и социально значимой. А практика показывает, что судебные ошибки, которые случаются при рассмотрении таких споров, хотя и не носят системного характера, но имеют место быть и обусловлены отсутствием комплексного подхода к исследованию и оценке представленных доказательств. Важность затронутой проблемы будет поднята на Пленуме Верховного Суда (ВС) 31 марта, в ходе которого рассмотрят вопросы применения судами законодательства при рассмотрении споров, касающихся права собственности на жилье. Об обстоятельствах проблемы и нововведениях, которые запланированы пленумом, корреспонденту «Звязды» рассказала судья Верховного Суда Инесса Лозовикова.

(ht



Право на жилье и защиту «метров»

Жилищно-правовые отношения в Беларуси регулируются прежде всего Жилищным кодексом, новая редакция которого вступила в силу в 2020-м, а часть вопросов, которые этим документом не затронуты, — Гражданским кодексом, заметила судья:

> — Судебные ошибки по спорам, связанным с правом собственности на жилье, обусловлены тем, что такие проблемы не урегулированы каким-то одним кодексом или нормативным актом, а опираются на положения гражданского и жилищного законодательства, а также брачно-семейного кодекса и другие нормативно-правовые акты. Законы не противоречат друг другу, в некоторых моментах они дополняют друг друга, в некоторых — вписываются, в некоторых возникают вопросы, требующие в будущем какой-то законодательной корректировки.

Реализовать свое конституционное право на жилье в Беларуси граждане могут путем его создания или приобретения в собственность. Меры, принимавшиеся для этого в стране, и развитие коммерческого жилищного строительства привели к значительному росту частного жилья. В 2021-м в собственности жителей находилось уже 94 % от всего жилфонда страны, обозначило Инесса Лозовикова:

— Увеличение доли собственной жизни граждан сопровождается внедрением в жилищную сферу рыночных отношений. Частное жилье все чаще становится объектом экономического оборота, выступает предметом различных гражданско-правовых сделок. Согласно информации Национального кадастрового регистра недвижимости, в прошлом году зарегистрировано около 25 тысяч сделок по жилым помещениям, принадлежащим гражданам на правах собственности. В связи с этим все большее значение приобретает гарантированная государством правовая защита права собственности граждан на жилье. А важнейшую роль в обеспечении юридических гарантий играет судебная защита жилищных прав людей.

Чтобы исключить судебные ошибки

Для правильного и единообразного применения судами правовых норм о праве собственности на жилые помещения Пленумом Верховного Суда (ВС) 26 марта 2003 года было принято постановление № 2 о применении судами законодательства при разрешении такого рода споров. Значительная часть принятых тогда объяснений, касающихся правового регулирования жилищных отношений, которое затронуло, в том числе и право собственности на жилые помещения, сохраняет актуальность и используется сейчас. Однако многое изменилось.

> — Например, утратил свое первичное значение институт приватизации государственного жилфонда – льготную приватизацию госжилья в Беларуси отменили 1 июля 2016-го. Из сферы нормативного регулирования правовых отношений о совместном домовладении исключены нормы, касающиеся совместной собственности в жилфонде. Они регулируют сейчас только фонд нежилых помещений, — рассказала эксперт. — Изменились и нормы Гражданского кодекса, регулирующие отношения, связанные с правом собственности на жилье. Неоднократно менялся также закон О госрегистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Все это объективно требует изменений в ряде правовых позиций, закрепленных в Постановлении Пленума ВС 2003 года.

Верховный Суд изучил 263 дела, которые были рассмотрены в первой половине 2021-го из разных регионов страны. Результаты показали, что суды в основном правильно применяют законодательство о личных правах на недвижимое имущество. Вместе с тем установлено, что по некоторым вопросам суды не всегда четко ориентируются в нормах материального права, которые применяются. Испытывают трудности в определении возможных средств доказывания и процессуальных способах защиты прав по спорам, связанным с возникновением и реализацией права собственности на жилье, поделилась судья:

(https://shop.beltelecom.by/)

> — В частности, отмечены ошибки в применении норм, касающихся права собственника на выселение из принадлежащего ему помещения, совершеннолетних и бывших членов его семьи, не имеющих доли в праве собственности на жилье. Трудности вызывают и дела, связанные с правом собственности на жилые помещения, которые возведены или приобретены супругами в браке. Кроме того, суды не всегда правильно применяют действующие нормативные положения о недействительности сделок с объектами недвижимости, допускают ошибки при рассмотрении виндикационных требований, предъявляемых собственниками жилья к добросовестным приобретателям помещений, то есть об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Все эти вопросы, по мнению экспертов, требуют системной проработки и унифицированного подхода к их решению, вызывают необходимость соответствующих нормативных разъяснений. Обозначенные проблемы как раз и должны стать основными изменениями, которые будут приняты в новом постановлении Пленума ВС 31 марта.

В Постановление пленума будут также включены положения, касающиеся споров, связанных с жилыми помещениями, где имеются самовольные надстройки, пристройки или перестройки (их нельзя разделить до завершения строительства и регистрации, можно разделить только строительные материалы, из которых создаются такие новые надстройки). Будет обозначен и порядок защиты прав собственника имущества.

Отказ от иска или мировое соглашение

Статистика свидетельствует, что в течение последних пяти лет наблюдается тенденция по небольшому уменьшению дел, касающихся жилищных споров. Между тем они занимают около 7% от рассмотренных дел искового производства.

Проблемы, связанные с правом собственности на жилье, чаще всего возникают между родственниками или бывшими супругами и их совершеннолетними или несовершеннолетними детьми. Участниками подобных споров могут быть также лица, между которыми нет родства, но они имеют в долевой собственности жилые помещения.

> — К категории дел, связанных с правом собственности на жилье, относится, в частности, выселение из жилья с выделением или без другого помещения. Дела о признании права собственности на жилые помещения, об их разделе, о признании сделок с жилыми помещениями недействительными, — привела примеры Инесса Лозовикова. — Ежегодно по 75 % таких дел принимаются решения, и в 81% случаев заявленные требования удовлетворяются. В 23 % производство по делам этой категории прекращается из-за отказа от иска или в связи с заключением мирового соглашения.

Причины прекращения дела имеют различные юридические последствия. Если дело закончено в связи с отказом от иска, повторно с таким требованием обратиться в суд уже будет невозможно, даже если откроются новые обстоятельства. В случае мирового соглашения обговариваются условия, согласно которым стороны могут, например, добровольно разделить жилье. Соглашение имеет юридическую силу решения, и требовать выполнения его условий можно принудительно, если кто-то из сторон откажется от предыдущих договоренностей. Есть примеры и уговоры спорщиков через медиацию, однако пока их немного, пояснила судья:

— Собственником жилья тот, кто соорудил его, может официально считаться только с момента государственной регистрации возникновения права собственности. То есть принадлежность жилья необходимо зафиксировать в соответствующей территориальной или республиканской организации по госрегистрации. Необходима госрегистрация также и перехода права собственности приобретателю жилья по договору: дарения, мены, купли-продажи, наследования, ренты, а также самого договора.

Правило «коммуналки»

Нормы жилищного законодательства регулируют также правила проживания в жилье, где собственниками на правах долевой собственности являются несколько лиц. В стране до сих пор существует жилье, которое смело можно назвать «коммунальной квартирой», так как владеют помещениями в нем часто лица, которые даже не приходятся друг другу родственниками.

> — Если один из таких собственников хочет дать свою долю помещения для проживания другим гражданам (например, по договору найма или в безвозмездное использование), он должен получить письменное согласие от всех остальных собственников — участников этой долевой собственности, — рассказала Инесса Лозовикова. — Если такое согласие не получено, то остальные собственники могут по суду требовать устранения препятствий в осуществлении своих прав на жилое помещение, в частности путем выселения, снятия с регистрационного учета лица, арендующего помещение, так как таким образом нарушены их права на жилое помещение.

Вселить на свою долевую собственность и зарегистрировать на этой площади без согласия других собственников имущества можно только членов своей семьи: супруга, родителей или детей. Участник долевой собственности не может взять к себе жить ни вторую «половину», если они официально не поженились, ни другого родственника, ни друга.

Ирина СИДОРОК

Материалы по теме

Депутаты приняли во втором чтении законопроект по вопросам образования (/ru/news/20241114/1731581875-deputaty-prinyali-vo-vtorom-chtenii-zakonoproekt-po-voprosam-obrazovaniya)

Повысится социальная защищенность ветеранов и пострадавших от войн лиц (/ru/news/20241113/1731493931-povysitsya-socialnaya-zashchishchennost-veteranov-i-postradavshih-ot-voyn)

На различные пособия семьям в 2025 году предусмотрено Br3,2 млрд (/ru/news/20241104/1730705542-na-razlichnye-posobiya-semyam-v-2025-godu-predusmotreno-br32-mlrd)

Увеличение пособий и усиление поддержки семей с детьми. Лукашенко подписал закон (/ru/news/20240709/1720511924-uvelichenie-posobiy-i-usilenie-podderzhki-semey-s-detmi-lukashenko-podpisal)

Петришенко: Пришло время скорректировать закон «О правах ребенка» (/ru/news/20240523/1716476149-petrishenko-prishlo-vremya-skorrektirovat-zakon-o-pravah-rebenka)

Теги: суд (/ru/tags/sud) | закон (/ru/tags/zakon) | Инесса Лозовикова (/ru/tags/inessa-lozovikova)

(https://shop.belteleco.by/)

1953 просмотра Беларуская (/be/news/20220329/1648566802-sudovyya-sprechki-za-neruhomasc-prapiska-vysyalenne-nesapraudnaya-zdzelka)

Друкаваная версія (/ru/print/241937)

Поделиться:

(https://vk.com/share.php?url=https%3A%2F%2Fzviazda.by%2Fru%2Fnews%2F20220330%2F1648625389-sudebnye-
(https://connect.ok.ru/offer?url=https%3A%2F%2Fzviazda.by%2Fru%2Fnews%2F20220330%2F1648625389-sudebnye
(https://twitter.com/intent/tweet?text=%D0%A1%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%
(viber://forward?text=%D0%A1%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%81%D0%
(https://t.me/share/url?url=https%3A%2F%2Fzviazda.by%2Fru%2Fnews%2F20220330%2F1648625389-sudebnye-spo

Новости | Популярное

15:21 Лукашенко о футболе: Вся проблема у нас — это физическое состояние спортсменов (/ru/news/20241114/1731580777-lukashenko-o-futbole-vsya-problema-u-nas-eto-fizicheskoe-sostoyanie)

14:33 Лукашенко назвал главный конек БРСМ (/ru/news/20241114/1731576791-lukashenko-nazval-glavnyy-konek-brsm)

13:36 Минсельхозпрод скорректировал минимальные экспортные цены на мясо и молочную продукцию (/ru/news/20241114/1731576630-minselhozprod-skorrektiroval-minimalnye-eksportnye-ceny-na-myaso-i)

13:09 Почему выплата по больничному может быть ниже среднего заработка, рассказали в Минтруда (/ru/news/20241114/1731576528-pochemu-vyplata-po-bolnichnomu-mozhet-byt-nizhe-srednego-zarabotka)

12:53 ГПК: более 1,2 тыс. фур ожидают на границе въезда в Евросоюз (/ru/news/20241114/1731576404-gpk-bolee-12-tys-fur-ozhidayut-na-granice-vezda-v-evrosoyuz)

ВСЕ НОВОСТИ (/RU/NEWS)

Другие материалы автора

«Электросметье» от мобильника, ноутбука, автомобиля (/ru/news/20240112/1705048679-elektrosmete-ot-mobilnika-noutbuka-avtomobilya)

Вся электроэнергия от АЭС применяется в стране и работает на экономику (/ru/news/20240104/1704350798-vsya-elektroenergiya-ot-aes-primenyaetsya-v-strane-i-rabotaet-na-ekonomiku)

Е-услуга, центр кибербезопасности и облачная подпись (/ru/news/20231228/1703754190-e-usluga-centr-kiberbezopasnosti-i-oblachnaya-podpis)

Как не стать «мамонтом» (жертвой), если на тебя охотится дроппер (/ru/news/20231219/1702967394-kak-ne-stat-mamontom-zhertvoy-esli-na-tebya-ohotitsya-dropper)

Министр энергетики рассказал о результатах и планах потребления электроэнергии в стране (/ru/news/20231222/1703229041-ministr-energetiki-rasskazal-o-rezultatah-i-planah-potrebleniya)

(https://shop.beltelecom.by/)

Выбор редакции

Общество (/ru/gramadstva) (/ru/news/20241114/1731567846-pochem-v-etom-godu-glavnyy-zimniy-produkt)

Почем в этом году главный «зимний продукт»? (/ru/news/20241114/1731567846-pochem-v-etom-godu-glavnyy-zimniy-produkt)

За время своего существования наша потребительская рубрика успела приобрести свои добрые традиции.

0 30

Общество (/ru/gramadstva) (/ru/news/20241114/1731567589-ne-razbezhalis-vo-vremya-remonta-zhit-vam-vsegda-vmeste)

Не разбежались во время ремонта — жить вам всегда вместе (/ru/news/20241114/1731567589-ne-razbezhalis-vo-vremya-remonta-zhit-vam-vsegda-vmeste)

…Как ломает совместное активное переоборудование жилья хорошие семьи, я знаю не понаслышке.

0 28

Сельское хозяйство (/ru/selskaya-gaspadarka) (/ru/news/20241114/1731567084-s-kakimi-rezultatami-belorusskie-agrarii-vyhodyat-k-svoemu-prazdniku)

С какими результатами белорусские аграрии выходят к своему празднику? (/ru/news/20241114/1731567084-s-kakimi-rezultatami-belorusskie-agrarii-vyhodyat-k-svoemu-prazdniku)

«Встают раньше всех и позже всех ложатся»

0 66

Общество (/ru/gramadstva) (/ru/news/20241113/1731491013-s-kakimi-problemami-chashche-vsego-obrashchayutsya-rabotniki-i-kakie-shansy)

С какими проблемами чаще всего обращаются работники и какие шансы отстоять их интересы?

(https://www.facebook.com/) (/ru/news/20241113/1731491013-s-kakimi-problemami-chashche-vsego-obrashchayutsya-rabotniki-i-kakie-shansy)

В интересах людей.

0 84

Наши партнёры:

(https://center.gov.by/) (http://mininform.gov.by/ru/) (http://pravo.by/) Белорусы России (http://wwv

ЗВЯЗДА (/)

ПОДПИСКА (/RU/SUBSCRIPTION)

© 1998—2024 Все права принадлежат редакции РИУ "Издательский дом "Звязда".
При использовании публикаций сайта активная гиперссылка на источник и автора обязательна.

7 596
5 089
4 847
(https://metrika.yandex.by/stat/?id=37842935&from=informer)

(https://vk.com/zviazda) (https://www.instagram.com/zviazda.by/)
(https://t.me/zviazda_online)