**Признание право собственности | приобретательная давность | споры по недвижимости**

Суд рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ж.Г.К. к Ответчику Аким Житикаринского района ТРЕТЬЕ ЛИЦО, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩЕЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ НА СТОРОНЕ ОТВЕТЧИКА: К.Т.В. о признании права собственности на недвижимое имущество. Истец Ж.Г.К., представитель истца Нигметов С.Д. Третье лицо К.Т.В.

Истец просит признать право собственности на недвижимое имущество, находящееся по адресу: г.Житикара, … микрорайон, дом .., квартира 65 по основаниям приобретательной давности. Иск мотивирован тем, что данную квартиру купила у Б.В.В. в 2007 году за 350 000 тенге на основании доверенности на оформление наследства от 27 апреля 2007 года после смерти супруги Б.Т.А. с правом дальнейшей продажи квартиры.

В подтверждение состоявшейся сделки Б.В.В. передал ей оригиналы правоустанавливающих документов на квартиру. Заключить в установленной форме договор куплипродажи квартиры не было возможности. После оформления свидетельства о праве на наследство, оформить право собственности на свое имя не смогла, так как узнала от нотариуса, что доля в квартире принадлежит гражданину П.А.Ю., при этом сам Б.В.В. выехал в неизвестном направлении, связь с ним была потеряна.

24 октября 2013 года Б.В.В. умер, П.А.Ю. умер 5 декабря 2018 года. Сделав ремонт, заключив договора с коммунальными службами с 2007 года Ж.Г.К. проживает в данной квартире. В связи с тем, что истец более 15 лет проживает в данной квартире, добросовестно, открыто и непрерывно владеет недвижимым имуществом как своим собственным, неся бремя содержания, просит признать за ней право собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности.

В судебном заседании истец Ж.Г.К., представитель истца Нигметов С.Д., иск поддержали полностью, просили его удовлетворить. Представитель ответчика Акима Житикаринского района Рамазанова Ж.М. в судебное заседание не явилась, из представленного отзыва следует, что спорное недвижимое имущество не относится к коммунальной собственности, на учете в качестве бесхозяйного имущества не состоит, намерений признать его в коммунальную собственность не имеется, иск признают, просят рассмотреть дело без их участия.

В силу статьи 196 части 6 Гражданского процессуального кодекса республики Казахстан (далее – ГПК) суд считает возможным рассмотреть данное дело в отсутствие ответчика. Третье лицо К.Т.В. в судебном заседании пояснила, что является супругой сына Б.В.В.- Б.С.В., 10 июля 1975 года рождения, который умер 24 января 2010 года.

От брака имеют сына Б.Н.С., 8 января 2010 года рождения. Гражданина П.А.Ю. она не знает. Намерений вступить в наследственные права она не имеет, на квартиру не претендует, не возражает против удовлетворения иска.

Свидетель Т.В.В. суду пояснила, что является соседкой истца, проживает в квартире № 66. Истец живет в данной квартире с 2007 года. Ранее в квартире проживал Б.В.В. с супругой, которая впоследствии умерла, он остался жить один, за квартирой не следил, злоупотреблял спиртными напитками.

В 2007 году истец купила данную квартиру у Б.В.В., а он уехал из города. После заселения в квартиру Ж.Г.К. сделала в ней ремонт, так как квартира была в разбитом состоянии. Гражданина П.А.Ю. она не знает, никогда не проживал в квартире, супруги жили вдвоем. По вопросу проживания истца никто никогда претензий не предъявлял.

Свидетель А.А.Б. суду пояснила, что являлась соседкой истца до 2009 года. Ранее в спорной квартире проживал Б.В.В., данную квартиру в 2007 году купила Ж.Г.К.., произвела ремонт, поменяла двери, все сантехнику, балкон, так как квартира была в разбитом состоянии. Сам Б.В.В. употреблял спиртное, бремя содержания не нес.

Гражданина П.А.Ю. она не знает, никогда не проживал в квартире. За время проживания на квартиру никто не претендовал, претензий не высказывал.

В соответствии с пунктом 5 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 11 июля 2003 года N 5 «О судебном решении по гражданским делам» решение является законным тогда, когда оно вынесено с соблюдением норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, подлежащими применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях закона, регулирующего сходное отношение, либо исходит из общих начал и смысла гражданского законодательства и требований добросовестности, разумности и справедливости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 мене пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В пункте 10 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 20 апреля 2006 года № 3 «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником» (далее Нормативного постановления) судам разъясняется, что рассматривая иски о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательной давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 240 ГК, т.е. добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение семи лет.

По данным уполномоченного органа право собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Житикара, .. микрорайон, дом 20, квартира 65 зарегистрировано за Б.В.В., П.А.Ю. Из записей акта о смерти следует, что Б.В.В. умер 20 октября 2013 года, П.А.Ю. умер 2 декабря 2018 года.

Наследственные дела после их смерти не заводились. При этом в ГК предусмотрен конкретный порядок переход имущества умершего гражданина к другому лицу. Этот порядок заключается в наследовании имущества наследниками по закону или по завещанию, а также в признании наследства выморочным и поступившим в коммунальную собственность.

Судом установлено, что собственник при жизни распорядился имуществом и передал его истцу, а после смерти Б.В.В. имущество фактически стало бесхозяйным. При этом местный исполнительный орган на протяжении длительного времени каких-либо действий о признании наследства выморочным и поступившим в коммунальную собственность не произвел.

Таким образом, истец стал владеть квартирой на основании договора купли-продажи без соблюдения предусмотренной законом формы, при этом вселилась в нее с согласия собственника, что подтверждается переданными подлинниками правоустанавливающих документов. На протяжении более семи лет владения квартирой истец не скрывала, что не является собственником, тем самым в данном случае имеется добросовестность и открытость владения, так как истец восстановила жилище и несла бремя содержания имущества с 2007 года.

При этом она не скрывала факта своего владения, пользуется им открыто, владение осуществляет непрерывно. За время проживания спора по недвижимому имуществу ни с кем не возникало, на квартиру никто не претендовал, претензий не высказывал. Имущество перешло в давностное владение по воле наследников, которые не оформили наследственные права, что подтверждено в суде показаниями К.Т.В.

Кроме того, в силу статьи 171 ГПК судом принято признание иска ответчиком, что освобождает суд от обязанности исследовать доказательства. При таких обстоятельствах суд считает иск подлежащим удовлетворению. В соответствии со статьей 109 ГПК стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Данный иск не является следствием нарушения прав и законных интересов со стороны ответчика, поэтому судебные расходы истца не подлежат взысканию.

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд РЕШИЛ: Иск Ж.Г.К. к Акиму Житикаринского района о признании права собственности в силу приобретательной давности, удовлетворить. Признать за Ж.Г.К. право собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Костанайская область, город Житикара, .. микрорайон, дом ..., квартира 65.

Адвокат Алматы Заңгер Алматы [Қорғаушы Алматы](https://zakonpravo.kz/) Заң қызметі Құқық қорғау Құқықтық қөмек Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Қазақстан Адвокат Қазақстан Заңгер Қазақстан [Адвокаттық кеңсе Қазақстан](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz/) Қорғаушы Қазақстан Заң компаниясы

Адвокат Алматы Юрист Алматы Адвокат Казахстан Юрист Казахстан Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские дела споры Уголовные дела Защита Административные дела споры Арбитражные дела споры Адвокатская контора Юридическая компания Адвокат Казахстан Юрист Казахстан [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Казахстан