

тәртібін, сарапшының құқықтары мен міндеттерін белгілейтін бірқатар баптары нақтыланған.

ҚР АПК 82-бабында сот сараптама тағайындау тәртібі көрсетілген. Аталған нормада сараптама тағайындау негіздері, сараптама жүргізу тапсырылуы мүмкін субъектілер, сарапшыларға қойылатын міндеттер шеңберін анықтау тәртібі көрсетіледі.

Осы баптан олардың белгілі бір процессуалдық әрекетке қатысты кең құқықтары бар екені шығады: олар белгілі бір мекемеге немесе нақты сарапшыға сараптама жүргізуге өтініш бере алады, сарапшыға дау айта алады, сұрақтар құрастыра алады, іс жүргізу құжаттарымен таныса алады, іс жүргізу құжаттарымен танысу құқықтары және сарапшылардың жауаптылығы көзделінген. Бұл ретте тараптардың да белгілі бір міндеттері бар мысалы, сарапшыға сараптама жүргізуге қажетті материалдарды уақтылы және толық көлемде беру.

Қолданылған әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы// <https://adilet.zan.kz>
2. Сот-сараптама қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңы
3. Қазақстан Республикасының Азаматтық процесілік кодексі//<https://adilet.zan.kz>
4. Сот сараптамасы органдарында сот сараптамалары мен зерттеулерді ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2017 жылғы 27 сәуірдегі № 484 бұйрығы//<https://adilet.zan.kz>
5. Треушников М.К.Судебные доказательства. М.: ОАО «Издательский дом "Городец", 2004 -272 с.

УДК 347.23

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ: ОСВОБОЖДЕНИЕ НЕЗАКОННО ЗАНЯТОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Мұхамеджан Диас Сайранұлы

dias_07@mail.ru

Магистрант 1-курса юридического факультета Евразийского национального университета имени Л.Н.Гумилева город Нур-Султан, Республика Казахстан
Научный руководитель: С.Жаркенова

Согласно положениям Конституции Республики Казахстан, каждый имеет право на судебную защиту своих прав и свобод [1]. Также, гражданин РК не может быть лишен своего имущества, а следовательно не может быть и выселен, без соответствующего на то решения суда.

Согласно статье 260 ГК собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения [2].

В соответствии с подпунктом 27 статьи 2 Закона «О жилищных отношениях» под нежилым помещением понимается отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, спортзал, мастерская, гостиница,

хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума. Паркинг также можно отнести к нежилому помещению, если он находится в индивидуальной (раздельной) собственности [3].

Совокупность следующих трех признаков определяет нежилое помещение: - могут быть предназначаться для использования в торговой, производственной или административной сферах;

- не предназначены для постоянного или временного проживания людей; - соответствует техническим, санитарным требованиям.

Собственником нежилого помещения могут быть как физическое, юридическое лицо, так и государство, акиматы.

Нежилые помещения очень часто используют под офисы, магазины, салоны, склады. Во-первых, это удобно; во-вторых, выгодно с финансовой точки зрения, поэтому нежилые помещения пользуются большим спросом как у ИП, так и у юридических лиц. Нежилые помещения имеют схожие черты с жилыми помещениями. К примеру, такой признак, как изолированность, характерен и для квартиры, и для киоска или ларька. Стенами являются границы помещения. Во всех изолированных объектах имеется отдельный вход. Освобождение (выселение) незаконно занятого нежилого помещения – мера государственно-правового воздействия, вследствие которого физическое или юридическое лицо лишается права пользования помещением.

Основными НПА, регулирующими отношения по спорам об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения являются: Конституция Республики Казахстан (статьи 6, 26); Гражданский кодекс Республики Казахстан (далее - ГК), Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан (далее - ГПК), Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях», Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве», Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Основная часть. Существенным нарушением прав собственника является самовольное занятие его нежилого помещения посторонними лицами. То есть когда физическое лицо или какая-либо организация занимает и эксплуатирует помещение без соответствующих правоустанавливающих документов.

Стоит отметить, что самовольное расположение в нежилом помещении не влечет возникновения каких-либо прав. Напротив, все это приводит к отрицательным последствиям: принудительному выселению, взысканию денежной компенсации.

Нарушение владения жилым помещением может быть выражена невозможностью доступа в недвижимость, которую заняли посторонние лица в отсутствие собственника. Незаконное владение – это физическое господство над имуществом без надлежащего на то правового основания.

Незаконное владение бывает добросовестным и недобросовестным. Разделяется оно от знания или незнания о неправомерности такого владения.

Недобросовестный приобретатель – физическое или юридическое лицо, которое могло знать или предполагать, что продавец не имел права распоряжения имуществом. Собственник в этом случае имеет право на виндикацию своего имущества. В случае с добросовестным приобретателем все наоборот, лицо не знало о том, что продавец не имел права отчуждать имущество.

Для того чтобы признать приобретателя недобросовестным, должен быть умысел или же грубая неосторожность. Чтобы разграничить грубую неосторожность от простой, необходимо учитывать как обстановку и условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя – его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.д. [4]. При виндикации вещи между спорящими сторонами часто встает

вопрос о доходах, сделанных за период незаконного владения вещью, и компенсации произведенных на нее расходов.

Правила производства таких расчетов закреплены в статье 263 ГК, согласно которым собственник, истребуя имущество на основании статей 260, 261 ГК, вправе также требовать от недобросовестного владельца возвращения или возмещения всех доходов (от сдачи вещи в аренду, от продаж товаров и т.д.), которые он извлек или должен был извлечь за все время владения [5].

Недобросовестный приобретатель имеет право забрать с собой произведенные им улучшения, если они не повредят вещь (имущество). Если отделение улучшений без повреждения вещи (имущества) невозможно, то недобросовестный приобретатель не сможет требовать возмещения произведенных затрат на улучшение, а добросовестный приобретатель имеет такое право.

Равным образом, незаконный владелец имущества (и добросовестный и недобросовестный), вправе требовать от собственника имущества компенсации за произведенные им затраты на имущество (расходы владельца для поддержания имущества в соответствующем состоянии, то есть содержание имущества, производство в нем ремонта и т.п.).

Улучшения полезны тем, что повышаются эксплуатационные свойства вещи, качество, а также увеличивается его стоимость.

Остановимся на практике рассмотрения исков об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения.

Поскольку иски об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения относятся к спорам, связанным с недвижимым имуществом, то по смыслу исключительной подсудности такие иски предъявляются в суд по месту нахождения данного недвижимого имущества. Если иск подан с нарушением правил подсудности, то он подлежит возврату на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 152 ГПК, а принятый к производству иск и возбужденное гражданское дело – определением суда направляется по подсудности.

Часто иски об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения рассматриваются специализированными экономическими судами, так как сторонами обычно являются юридические лица, либо физические лица, осуществляющие индивидуальную предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Иски об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения подаются в суд в случаях, когда:

- истец является собственником истребуемого нежилого помещения либо лицом, владеющим нежилым помещением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного землепользования либо по иному основанию, предусмотренному законодательными актами либо договором;
- недвижимое имущество в виде нежилого помещения находится в незаконном владении ответчика.

В современной судебной практике чаще всего в споре об обязанности освободить незаконно занимаемое нежилое помещение правосудие на стороне истца. Кроме того, согласно статистическим данным по всем рассмотренным спорам указанной категории, в основном, выносились решения об удовлетворении иска. Например, в городской суд рассмотрел исковое заявление объединения собственников имущества «У» к гражданину Н. об обязанности освободить незаконно занимаемое нежилое помещение.

В исковом заявлении указано, что ответчик, будучи собственником квартиры №* в доме №* в городе М, самовольно, без ведома и согласия жильцов дома, занял подсобное помещение на техническом этаже дома. Действия ответчика ущемляют права собственников жилых помещений.

Истец, поддерживая исковое заявление, указал, что только в ведении общего собрания находится решение вопроса предоставления нежилого помещения, являющегося кондоминиумом дома. Общее собрание жильцов дома не проводилось [6]. Ответчик и его представитель с иском не согласились и пояснили, что истец сам предоставил ответчику нежилое помещение, что подтверждается видеозаписью сделанной самим истцом.

Представители третьих лиц оставили вопрос принятия решения по гражданскому делу на усмотрение суда. Вместе с тем пояснили, что вопрос предоставления нежилого помещения являющегося частью кондоминиума дома, разрешается только общим собранием собственников жилых помещений дома.

Согласно части 1 статьи 72 ГПК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, использовать средства защиты, утверждать, оспаривать факты, приводить доказательства. В силу статьи 8 ГК, граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели также правила деловой этики.

Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются.

Согласно пункту 1 статьи 34 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закона), все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума.

Под общим имуществом объекта кондоминиума понимаются части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

Так, изучив доводы сторон, исковое заявление и материалы гражданского дела, суд пришел к следующему мнению.

Ввиду того, что только к компетенции общего собрания собственников жилых помещений относится вопрос предоставления во временное возмездное пользование объекта кондоминиума или его части и председатель ОСИ не имеет полномочий на таковые действия по своей инициативе, ответчик на незаконных основаниях занимает подсобное помещение на техническом этаже дома №* в городе М.

Суд отнесся критически к представленной ответчиком видеозаписи на которой запечатлен технический этаж дома с повествованием председателя ОСИ о вынужденности представления им ответчику части помещения. Согласно уставу ОСИ, его председатель таковыми полномочиями не располагает.

Таким образом, законность владения ответчиком подсобным помещением на техническом этаже дома №* в городе М не усматривается, договор о временном возмездном пользовании помещением не заключен.

Принимая во внимание все вышеизложенное, суд удовлетворил требование истца. В целом, анализом судебной практики установлено, что дела по указанной категории рассматриваются правильно. Как правило, судьи при вынесении решения об обязанности освободить незаконно занимаемое нежилое помещение основываются на такие доказательства, как: наличие у истца правоустанавливающих документов на

спорное недвижимое имущество и на факт неправомерного владения им ответчиком. Однако, иногда суды неправильно применяют нормы материального права, также неправильно квалифицируют спорные правоотношения, что в итоге приводит к юридическим последствиям. А именно не берется во внимание разделение виндикационного (статья 261 ГК) и негаторного (статья 264 ГК) исков. В виндикационных требованиях используется общий срок исковой давности, который начинается со дня, когда лицо узнало о нарушении своего права, а по негаторным требованиям согласно подпункту 4 статьи 187 ГК срок исковой давности не предусмотрен.

Чтобы квалифицировать эти правоотношения правильно, в первую очередь нужно дать дефиниции гражданско-правовым способам защиты права собственности: вещно-правовым и обязательственно-правовым.

Вещно-правовой способ защиты права собственности – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, иск об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения, иск о признании права собственности – направлен на защиту права собственности, как абсолютного субъектного права, целью которого является восстановление правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению

принадлежащей ему вещью, а также устранение каких-либо препятствий в осуществлении вышеперечисленных правомочий. Требование об освобождении помещения будет носить вещно-правовой характер, если договор аренды не был заключенным либо был признан недействительным. Поскольку нет правового основания для владения арендатором помещения, то по сути такое владение является незаконным и подлежит рассмотрению в гражданском суде, с предъявлением виндикационного требования.

Обязательно-правовой способ – иск о возмещении причиненного собственнику вреда, иск о возврате неосновательно приобретенного имущества, иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору – направлен на защиту права собственности косвенным образом. Данный способ можно использовать требуя возврата вещи, которая была передана по договору аренды, договору найма, договору перевозки, договору хранения и так далее.

К примеру, если вещь, являющаяся объектом найма, переходит в незаконное владение к третьему лицу, наймодатель в отношении незаконного владельца будет использовать вещно-правовые способы защиты права собственности, а в отношении нанимателя уже обязательно-правовые [7].

Согласно положениям ГК следует, что виндикационный иск – это требование невладеющего собственника к владеющему не собственнику об изъятии вещи (имущества) из его незаконного владения. То есть если иное лицо владеет вещью без правового основания, то только в этом случае собственник может подать виндикационный иск.

Виндикация не распространяется на случаи, когда имущество было передано во владение кому-либо на основании договора (аренда, купля-продажа и т.д.) или по закону о наследовании, правопреемстве и т.д.

Данный вид иска предъявляется при нарушении одновременно права владения, пользования и распоряжения, поскольку виндикацией защищается право собственности в целом [8].

Тут субъектом права выступает собственник имущества, которому необходимо доказать свое право на истребуемое имущество. Незаконным владельцем будет считаться то лицо, обладающее фактически вещью на момент предъявления виндикации, и которое обязано будет вернуть имущество. Объектом виндикации является имущество (вещь). Содержание виндикации выступает требование собственника о восстановлении владения вещью, вышедшей из его физического господства.

Значение негаторного иска заключается в том, что собственник может предъявить требование об устранении нарушений в реализации его права, однако которое не связано с лишением владения имуществом.

По негаторному иску истцом является собственник, который сохраняет вещь в своем владении, но испытывает некие препятствия в пользовании либо распоряжении ею. У собственника появляется необходимость использования негаторной защиты в случаях, когда, например:

- иные лица строят здания, стену, сажают деревья, ставят забор, которые блокируют либо загораживают путь к имуществу собственника, делая невозможным либо затруднительным проход в это имущество;

- в одностороннем порядке самовольно занимают помещение, которое, по сути принадлежат всем собственникам и должно находиться в общем пользовании; - какое-либо лицо производит ремонт (в собственном доме, квартире, нежилом помещении, во дворе), порождая препятствия или опасность для других собственников.

Заключение. Основная задача судебных органов – стать основным проводником закона для граждан, который помогает отстаивать нарушенные права. Сегодня судебная система претерпела большие изменения, касающиеся большей доступности для граждан, а также продолжает претерпевать улучшения.

Многие вопросы касательно нежилых помещений, слабо урегулированы действующим законодательством. Вместе с тем судебная практика по вопросам выселения из нежилых помещений разнообразна. Почти все рассматриваемые дела заканчиваются вынесением решения в пользу истца.

По итогу хотелось бы обозначить проблемные вопросы по рассматриваемой теме и пути их решения:

- суды иногда допускают ошибки в применении норм материального и процессуального права, связанные с разграничением и правовой квалификацией спорных правоотношений. Следовательно, неправильная правовая квалификация может привести к вынесению неверного по существу решения. Поэтому очень важно для правильного разрешения спора, как гласит статья 163 ГПК, еще на этапе подготовки дела к судебному разбирательству определить характер спорного правоотношения и закон, которым суду следует руководствоваться, уточнить обстоятельства, имеющие значение для дела.

Отсюда вытекает, что необходимо обеспечить надлежащую подготовку дела к судебному разбирательству; правильно определить правоотношения сторон, понимать юридическую квалификацию возникшего спора, что позволит исключить вероятность неправильного применения или нарушения норм материального права;

- чтобы правильно квалифицировать правоотношения, полагаем рекомендовать судьям тщательно изучить понятия, касающиеся гражданско-правовых способах защиты права собственности, а именно вещно-правового и обязательствно-правового; - проблемным вопросом является то, что при рассмотрении судами дел о взыскании сумм, где в обеспечение обязательств в залог предоставляется недвижимое имущество в виде нежилого помещения, на которое в последующем при неплатежеспособности должника судебным актом может быть обращено взыскание. В последующем данное нежилое помещение может быть реализовано с торгов, в результате несвоевременно исполненных обязательств либо в связи с невозможностью исполнения обязательств прежний собственник нежилого помещения может незаконно занимать его;

- отсутствие правоустанавливающих документов. В основном эта проблема имеет место быть в районах, поселках, откуда идет отток населения и при продаже своего недвижимого имущества, включая нежилые помещения, денежные средства за них просто передаются без расписки и без правоустанавливающих документов;

- также можно отнести к проблеме неправильное определение размера госпошлины с исковых заявлений об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Единственным решением тут является соблюдение норм гражданского процессуального и налогового законодательств;

Обеспечение единства судебной практики рассмотрения дел является одной из приоритетных задач судебной системы. Поэтому очень важно проводить изучение судебной практики по делам указанной категории в целях обеспечения прав и свобод участников процесса при рассмотрении дел, а также выявления и исследования проблемных вопросов, имеющих в правоприменительной практике по рассмотрению гражданских дел, выработка действенных и необходимых предложений и рекомендаций. Все это улучшит наше отечественное законодательство и повысит качество отправления правосудия.

Список использованных источников

1. Конституция Республики Казахстан
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года № 268-ХІІІ 3.
- Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях» 4.
- Методические указания по выполнению практических работ по дисциплине «Вещное право: основные проблемы теории и практики», 2021
5. Анализ-обобщение судебной практики рассмотрения судами Республики Казахстан гражданских дел, 2016
6. Судебный акт 2021 года
7. Интернет-источник: <https://kitaphana.kz>
8. Майоров В. – «Виндикационный и негаторный иски», выпуск №4 (474) - Гражданский процесс

УДК 347.94

АЗАМАТТЫҚ СОТ ІСІН ЖҮРГІЗУДЕГІ ЭЛЕКТРОНДЫҚ ДӘЛЕЛДЕМЕЛЕР

Мұхтарбек Әсел Маратқызы

amukhtarbekk@mail.ru

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, азаматтық, еңбек және экологиялық құқық кафедрасының «Желілік заңгер» мамандығының студенті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан

Ғылыми жетекшісі- з.ғ.к., доцент м.а. Б.Жусипова

Қазақстан Республикасында мемлекеттік басқарудың қатарында биліктің дербес саласы ретінде Соттың мәртебесі мен оның орны айрықша екендігін ескере отырып, Мемлекет басшысы үнемі әрбір азаматтың мүдесін қорғауда жаңашылдықты талап етеді.

2021 жылғы 1 қыркүйекте Қазақстан Республикасының Президентінің Қазақстан халқына Жолдауында «Қазақстан үшін заманауи цифрлық технологиялар трансферті,