### ИМЕНЕМ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

### КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА

### АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### *О толковании статьи 228 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики и части первой статьи 123 Жилищного Кодекса*

### *Азербайджанской Республики*

**27 июля 2001 года город Баку**

Конституционный Суд Азербайджанской Республики в составе Х.Гаджиева (Председатель), Ф.Бабаева, Р.Гваладзе, Э.Мамедова, С.Салмановой и А.Султанова (судья-докладчик),

с участием секретаря суда В.Зейналова,

законных представителей заинтересованных субъектов в особом конституционном производстве - судьи Верховного Суда Азербайджанской Республики Б.Асадова и заместителя заведующего отделом экономического законодательства Милли Меджлиса Азербайджанской Республики И.Рафибейли,

эксперта - преподавателя кафедры гражданского права юридического факультета Бакинского Государственного Университета А.Талыбова,

в соответствии с частью IV статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики рассмотрел по запросу Верховного Суда Азербайджанской Республики от 28 июня 2001 года №8-6/2001 в открытом судебном заседании в порядке особого конституционного производства дело о толковании статьи 228.2 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики и части первой статьи 123 Жилищного кодекса Азербайджанской Республики.

Заслушав доклад судьи А.Султанова, выступления законных представителей заинтересованных субъектов в особом конституционном производстве В.Асадова и И.Рафибейли, заключение эксперта А.Талыбова, Конституционный Суд Азербайджанской Республики

**УСТАНОВИЛ:**

Согласно части первой статьи 123 Жилищного кодекса Азербайджанской Республики члены семьи собственника жилого дома, вселенные им в принадлежащий ему дом, вправе наравне с ним пользоваться помещениями в доме, если при их вселении не было оговорено иное.

В соответствии со статьей 228.2 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики возникновение условий осуществления и прекращения права пользования составной частью жилого здания определяется письменным соглашением, заключенным с собственником, заверенным в нотариальном порядке. При недостижении соглашения относительно прекращения права пользования составной частью жилого здания, это право может быть прекращено на основании требования собственника в судебном порядке путем выдачи компенсации, соответствующей рыночной цене.

Верховный Суд Азербайджанской Республики, исходя из споров, возникающих в судебной практике, обратился с запросом о толковании статьи 228.2 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики и части первой статьи 123 Жилищного кодекса Азербайджанской Республики.

К материалам конституционного дела приобщены заверенные в Аппарате Милли Меджлиса Азербайджанской Республики официальные тексты статьи 228 Гражданского кодекса и статьи 123 Жилищного кодекса Азербайджанской Республики.

Конституционный Суд Азербайджанской Республики отмечает, что часть первая статьи 123 Жилищного кодекса и статья 228 Гражданского кодекса, каждая в отдельности, регулируя право граждан на пользование жилищем, определяет различные условия для реализации данного права в жизнь.

Так, согласно части первой статьи 123 Жилищного кодекса Азербайджанской Республики, действующего с 1982 года, при вселении в принадлежащий собственнику дом членов семьи собственника, а также приравненных к ним законодательством лиц, если не оговорено иное, право пользования ими жилой площадью возникает после переезда. Однако указанная статья, не определяя форму и реальные условия соглашения между названными лицами, возложила решение этих вопросов на стороны. Споры о порядке пользования помещением и о размере участия в расходах согласно упомянутой норме разрешаются в судебном порядке.

Статьи 228.1 и 228.2 Гражданского кодекса, вступившего в силу с 1-го сентября 2000-го года, обусловливают возникновение права пользования составной частью жилого здания его регистрацией в государственном реестре недвижимости, а также заверением в нотариальном порядке письменного соглашения, заключенного между членами семьи и иными лицами с собственником.

Таким образом, статья 123 Жилищного кодекса в отличие от приведенных статей Гражданского кодекса, не связывает возникновение права использования составной частью жилого здания с его регистрацией в государственном реестре недвижимости и заверением в нотариальном порядке письменного соглашения.

В статье 228.2 Гражданского кодекса предусмотрено, что при недостижении соглашения относительно прекращения права пользования составной частью жилого здания, это право может быть прекращено на основании требования собственника в судебном порядке, путем выдачи компенсации, соответствующей рыночной цене. В Жилищном кодексе такое положение отсутствует.

Как видно из указанного, сущность требований, вытекающих из статьи 228.2 Гражданского кодекса, состоит в том, что она гарантирует всестороннее правовое разрешение вопросов собственности и пользования квартирой членами семьи и другими лицами.

Это служит основой для соблюдения и защиты закрепленных в Конституции прав граждан на собственность и жилье.

Так согласно статье 29 Конституции Азербайджанской Республики каждый имеет право собственности. Право собственности, в том числе право частной собственности, охраняется законом. Никто не может быть лишен собственности, иначе как по решению суда.

Согласно статье 43 Конституции Азербайджанской Республики, закрепляющей право на жилье, никто не может быть незаконно лишен жилища.

Таким образом, при установлении порядка разрешения споров, вытекающих из правоотношений между собственником дома (квартиры) и вселенных им членов его семьи, статья 123 Жилищного кодекса не учитывает все вышеуказанные требования. В то же время образование указанных отношений и их урегулирование связаны непосредственно с названной нормой.

При принятии нового нормативно-правового акта, регулирующего одинаковые гражданско-правовые отношения, законодатель, чтобы не нарушать продолжительность и стабильность ранее возникших правовых отношений, распространяет юридическую силу такого акта к правоотношениям, возникшим после его принятия.

Указанное обстоятельство нашло свое отражение в статье 7.1 Гражданского кодекса: «Акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие, кроме случаев, предусмотренных частью VII статьи 149 Конституции Азербайджанской Республики».

Учитывая изложенное, споры, связанные с правоотношениями, возникшими после 1-го сентября 2000-го года, должны разрешаться в соответствии с положениями статей 228.1 и 228.2 Гражданского кодекса, споры же, связанные с правоотношениями, возникшими до названной даты - в соответствии с положениями статьи 123 Жилищного кодекса.

Вместе с тем Конституционный Суд особо отмечает, что образование, реализация и прекращение предусмотренного статьями 228.1 и 228.2 Гражданского кодекса права пользования составной частью жилого здания относится на основании положений статей 135, 139, 140, 141 и 144 того же Кодекса ко всем жилым домам, находящимся в собственности лица и считающимися недвижимым имуществом. Согласно положениям указанных статей все предусмотренные законодательством в отношении недвижимого имущества права должны быть нотариально заверены и зарегистрированы в государственном реестре.

Руководствуясь частью IV статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики и статьями 75, 76, 78, 80, 81, 83 и 85 Закона Азербайджанской Республики «О Конституционном Суде», Конституционный Суд Азербайджанской Республики

**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Споры, связанные с правоотношениями, возникшими в связи с использованием жилого здания (квартиры) после 1-го сентября 2000-го года, должны разрешаться в порядке, предусмотренном статьями 228.1 и 228.2 Гражданского кодекса, споры же, связанные с правоотношениями, возникшими до этой даты - в порядке, установленном статьей 123 Жилищного кодекса.
2. Постановление вступает в силу со дня опубликования.
3. Постановление подлежит опубликованию в газете «Азербайджан» и в «Вестнике Конституционного Суда Азербайджанской Республики».
4. Постановление окончательно, не может быть отменено, изменено или официально истолковано ни одним органом или должностным лицом.