

**Тұрғын үйге меншік құқы туралы заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы**

Қазақстан Республикасы Жоғарғы сотының 1999 жылғы 9 шілде N 10 нормативтік қаулысы.

       ХАБАРЛАНДЫРУТұрғын үйге меншiк құқығын тану, меншiк иесiне үлесiн бөлiп беру және тұрғын үйдi пайдалану тәртiбiн белгілеу туралы даулар жөнiндегi заңдарды қолдану туралы iстер бойынша сот тәжiрибесiн жинақтаудың қорытындысын талқылап, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы қаулы етеді:

      Ескерту. Атауы мен кіріспеге өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы сотының 2004 жылғы 18 маусымдағы N 7 нормативтік қаулысымен .

       1. Осындай санаттағы дауларды жан-жақты және дұрыс шешудi қамтамасыз ету мақсатында iстердi сот қарауына дайындау барысында соттар тараптардың тұрғын үйге құқық меншiктерiн және қосалқы меншiктерiнiң үлес мөлшерiн белгiлейтiн құжаттарды (қозғалмайтын мүлiктi тiркеу органының үйді кiмнiң атына және қандай үлесте тiркелгенi туралы анықтама, мұраға құқықтылығы туралы куәлiк, сатып алу-сату, сыйлау туралы келiсiмдер, тұрғын үйге немесе оның бөлiгiне меншiк құқығын тану туралы заң күшiне енген сот шешiмдерi және басқалар) талап еткенi жөн. Тұрғын үйдiң және жер учаскесiнiң жобасы, сондай-ақ iс үшiн маңызы бар басқа да құжаттар ұсынылуы мүмкiн.

       2. Тұрғын үйге меншiк құқығы туралы даулар бойынша iстердi қараған кезде, нақты жағдайларды ескере отырып, сот сатып алу-сату келiсiмi бойынша бiрлесiп алынған тұрғын үйге егер келiсiмге сатып алушы ретiнде көрсетiлген тұлғалар мен жанұя мүшесi арасында тұрғын үйдi бiрiгiп сатып алу туралы келiсiмге қол жеткiзiлсе және осы мақсатта жанұя мүшелерi оны алуға қаражат жұмсаған болса, жанұя мүшелерiнің ортақ құқықтық меншiгiн тану туралы талаптарды қанағаттандыруы мүмкiн.

       3. Құрылысы бiтпеген тұрғын үйлердi бөлу туралы талаптарды, тек жер ресурстарын басқаратын органның басқа тұлғаларды қосалқы құрылыс салушылар ретiнде келiсiмге кiргiзуге рұқсаты болғанда ғана, сот талап арызды қанағаттандыруы мүмкiн. Бұл мәселенi шешу үшiн iске жер ресурстарын басқару және сәулет органдарын қатыстыру қажет. Бұл қағида ерлi-зайыптылардың үй-жайды бөлу дауына қолданылмайды, себебi ол олардың ортақ бiрiккен меншiгi болып табылады және олардың үлестерi тепе-тең болып танылады.

       4. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АК) 244-бабының 3 тармағына сәйкес өз еркiмен салынған объектi туралы бiрнеше мүдделi тұлғалар арасында өз еркiмен салынған объектi туралы дау туындаған жағдайда, соттар өкiлеттi органның жер учаскесiн мүдделі тұлғаның бiреуiне беруi немесе сотқа өз еркiмен құрылыс салынған жер учаскесi оған меншiк құқығы сот арқылы танылған тарапқа берiлетiндiгі туралы хабарлау мүмкiн екендiгiн ескеруi тиiс. <\*>

       АК-нiң 244 бабының 4-шi тармағында көрсетiлген әлеуметтiк экономикалық тиiмдiлiктi - өз еркiмен салынған құрылыстарды мемлекет мұқтаждығына немесе төтенше жағдайларға байланысты (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84, 91-баптары) өкiлеттi органның қорытындысы негiзiнде жердi алуды түсiну қажет. <\*>

      Ескерту. 4-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы сотының 2004 жылғы 18 маусымдағы N 7 нормативтік қаулысымен .

       5. Соттар үлестi меншiктегi үй-жайдың оған қатысушылардың өзара келiсiмi бойынша олардың өз арасында бөлiнуi мүмкiн екендiгiн ескеру керек.

       Егер келiсiмге қол жетпесе, онда қатысушы өз үлесiн заттай бөлiп берудi талап етуге құқылы. Мұндайда, берiлген құжаттар мен тараптардың түсiнiктемелерi негiзiнде, соттар әр жағдайда техникалық, өртке қарсы және санитарлық нормаларды сақтай отырып, үй-жай мен тұрмыстық шаруашылыққа арналған салынымдарды қосалқы меншiк иелерiнiң үлестерiне сәйкес бөлу мүмкiндiгi туралы, тараптардың ұсынған нұсқаларымен қоса, тұрғын үй-жайды бөлудiң немесе пайдалануға берудiң барлық рұқсат етiлетiн нұсқалары туралы, тұрғын үй мен басқа құрылыстардың нақты бағасы, сондай-ақ бөлiнуге жататын үйдiң әр бөлiгiнiң бағасы туралы, қайта құруға қажеттi шығындардың мөлшерi, тағы басқалары туралы қорытынды алу үшiн техникалық сараптама тағайындаудың қажеттiгi жөнiндегi мәселенi соттар әр жағдайда талқылаулары қажет. Сот шешiлетiн мәселенiң сипатына қарай сараптама жүргiзудi құрылыс және коммуналдық шаруашылық мамандарына жүктей алады. Сараптама iс жүргiзу құқығы нормаларының талаптарын қатаң сақтай отырып, тағайындалуы және өткiзiлуi тиiс. Сараптама өткiзуге жұмсалған шығындар тараптар есебiнен төленедi.

       Қоса меншiк иесiне оған тиесiлi үлесiн бөлу - оның меншiгiне үйдiң оның үлесiне сәйкес белгiлi бiр бөлiгiн және шаруашылық-тұрмыстық бағыттағы құрылыстарды беру болып табылады және бұл ортақ меншiк құқығын жояды (АК 218 бабы). Пәтерлердегi қосалқы үй-жайлар (асхана, кiреберiс бөлмелер, қоймалар, т.б.) ортақ пайдалануға қалдырылады және бөлуге жатпайды. Көп пәтерлi тұрғын үйлердегi әр меншiк иелерiнiң ортақ мүлiктегi (дәлiздер, баспалдақтар, лифттер, жертөлелер, шатырлар және т.б.) үлестерi заттай бөлiнiп берiлуi мүмкiн емес.

       6. Ортақ үлестiк меншiкке қатысушылардың тұрғын үйге қатысты құқықтары өз үлестерiне сай тең болғандықтан, сот мүмкiн болған жағдайда құрылыстардың шаруашылық бағытына мөлшерсiз зиян тигiзбей, үлестi заттай бөлгенде тұрғын үйдiң және тұрғын емес құрылыстардың бағасы мен көлемi бойынша оның үлесiне сәйкес бөлiгін беруге тиiс. Құрылыстардың шаруашылық бағытына мөлшерсiз зиян келтiрiлуi деп - үйдiң техникалық күйiнiң айтарлықтай нашарлауын, қайта өзгерту барысында тұрғын жайды тұрғын емес үй-жайға айналдыруды, көлем мөлшерiнiң тарлығына байланысты немесе пайдалануға жайсыз тұрғын-үй ретiнде пайдалануға болмайтын үй-жайды үлеске бөлiп берудi түсiну керек.

       7. Yлестiк меншiктегi тұрғын жайды заттай немесе одан үлестi бөлу мүмкiндiгi болмағанда, сонымен бiрге АК-нiң 218 бабының 2-бөлiмiнiң 4 тармағында көрсетiлген жағдайларда да, үлестiк меншiкке қатысушыны тұрғын жайды пайдалану тәртiбiн, егер мұндай тәртiп тараптардың келiсiмдерiмен белгiленбесе, белгiлеудi талап ету құқығынан айырмайды.

       Мұндай талаптарды шешуде сот тұрғын жайды пайдаланудың үлестерге сәйкес келмеуi мүмкiн нақты орныққан тәртiбiн әр қосалқы меншiк иесiнiң тұрғын жайға мұқтаждылығын және бiрiгiп пайдаланудың нақты мүмкiндiгiн ескередi.

       Тұрғын жайды пайдалану тәртiбiн анықтағанда, әр қосалқы меншiк иесiне, оның меншiктегi үлес құқығына сәйкес, нақты бөлiгi берiледi. Мұндайда тұрғын жайға құқық меншiк жойылмайды. Бөлiнген үй-жайдың бөлек болмауы және қосалқы меншiк иесiнiң тиесiлi үлесiне дәл сәйкес келмеуi де мүмкiн. Егер қоса меншiк иесiнiң пайдалануына оған тиесiлi үлесiнен артық мөлшердегi үй-жай берiлген болса, қалған қосалқы меншiк иелерiнiң талабы бойынша одан үлесiнен артық үй-жайдың бөлiгін пайдаланғаны үшiн төлем ақы өндірілуі мүмкін.

       8. Yлестi нақты заттай бөлу мүмкiндiгi болғанда тұрғын-жайдың бөлiгi үшiн ақшалай өтемдi бөлiнушiнiң пайдасына, қоса меншiк иелерiнiң пайдаларына, егер олар оған қарсы болса, өндiруге болмайды, себебi мүлiктi билеу тек мүлiк иесiнiң құқына жатады және ол ондай құқықтан заңда көрсетілген жағдайлар мен негiздер арқылы айырылады.

       Заттай бөлу мүмкiндiгi болмағанда құқықтық меншiктегi тұрғын-жайдағы үлестiң ақшалай өтемi тараптардың келiсiмiмен анықталады. Егер келiсiмге қол жетпесе, бөлiнушi меншiк иесiнiң талабы бойынша дау туындаған кездегi тұрғын үйдiң нарықтық бағасын есепке ала отырып, өтем мөлшерiн сот шешедi. Мұндайда, тараптардың түсiнiктемелерi, сараптамашылардың қорытындылары, құрылыс материалдарының бағалары, оларды тасымалдаудың бағасы, сол жердегі бағаларға сәйкес жұмысшы күшiне жұмсалған төлемақы, ыңғайлылықтар мен үйдiң орналасқан жерi (қала, ауыл, курорттық аймақ және т.б.), оның ескiру дәрежесi, сондай-ақ тұрғын жайды дұрыс бағалауға әсер ететiн басқа да жағдайлар ескерiледi. Ақшалай өтем алған тұлға тұрғын жайға құқық меншiгiн, сондай-ақ меншiк иелерiнiң келiсiмiнсiз тұрғын жайда тұру құқығын жоғалтады, сондықтан, ортақ меншiк иелiгiне қатысушы кез-келген тұлғаның талабы бойынша шығарылуы мүмкiн.

       9. Ерлi-зайыптылардың тұрғын-жайын бөлгенде, сот кәмелетке жасы толмаған балалардың мүдделерiн және де (немесе), егер ерлi-зайыптылардың бiреуi негiзсiз себептермен табыс таппаса немесе ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкін жанұя мүддесiне зиян келтiрiп пайдаланса, ерлі-зайыптылардың үбiрiнің мүддесiн сақтай отырып, ерлi-зайып үлестерiнiң тепе-теңдiгi бастамасын сақтамауға құқылы.

       Ерлi-зайыптылардың бiрлескен меншiгi болып саналатын тұрғын үйдi салуға олардың бiреуiнiң туыстарының қатысқаны, ерлi-зайыптылардың бiреуінің үлесiн көбейтуге негiз бола алмайды.

       10. Несие берушiнiң талабы бойынша борышкердiң тұрғын үйдегi үлесi өндiрiлiп алынуы мүмкiн болғандықтан, сот мұндай өндiрулер екi жәйттермен шектелетiнiн ескеруi керек: а) несие берушiнiң талабын қанағаттандыру үшiн борышкердiң басқа мүлкi болмауы тиiс; б) ортақ меншiкке қатысушылар бұл үлестi оның нарықтық бағасының мөлшерiне сай сатып алып, түсiрілген қаражат есебінен борышты өтеуге құқылы. Мұндай шарттар болмағанда борышкердiң, ортақ меншiк құқығындағы үлес, жария етiлiп сатуға жатады.

      11. Үлесті бөліп беру және үйді пайдалану тәртібін белгілеу туралы талаптар құрылыстың орналасқан жеріндегі соттың қарауына жатады.

      Ескерту. 11-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

       12. Осы қаулының қабылдануына байланысты ҚазССР Жоғарғы Соты Пленумының 1974 жылғы 1 қазандағы "Азаматтардың жеке меншік құқығына жататын үй құрылыстарын бөлу және меншік құқығын анықтау жөніндегі сот тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" N 6 қаулысы, Пленумның 1982 жылғы 15 наурыздағы N 1 қаулысымен енгізілген өзгерістермен бірге күші жойылды деп танылсын.

      КСРО Жоғарғы Соты Пленумының 1981 жылғы 31 шілдедегі "Тұрғын үйлерге меншік құқығымен байланысты дауларды шешудің сот тәжірибесі туралы" N 4 қаулысы Қазақстан Республикасында қолданылмайды деп танылсын.

       13. Қазақстан Республикасы Конституциясының 4-бабына сәйкес қаулы қолданыстағы құқықтың құрамына қосылады, жалпыға бірдей міндетті болып табылады және алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

      Ескерту. Нормативтік қаулы 13-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

|  |  |
| --- | --- |
|  Қазақстан Республикасы  |  |
| Жоғарғы Сотының Төрағасы |  |
|  Қазақстан Республикасы  |  |
|  Жоғарғы Сотының судьясы,  |  |
|  Пленум хатшысы  |  |

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК