**Выселение граждан из жилища с предоставлением другого жилого помещения**

Согласно п.3 ст.26 Конституции Республики Казахстан никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

В соответствии со ст.29 Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» при принудительном прекращении права собственности на жилище при реквизиции или принудительном отчуждении земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд, собственнику должна быть предоставлена по его выбору:

1) денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;

2) благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность;

3) возврат реквизированного жилища после прекращения чрезвычайных ситуаций, вызвавших реквизицию, с полной компенсацией собственнику убытков, причиненных реквизицией.

При принудительном прекращении права собственности на жилище в связи со сносом аварийного жилья, грозящегося обвалом (обрушением) предоставляется жилище из государственного жилищного фонда.

В соответствии со ст. 104 вышеуказанного закона, следует, в случае капитального ремонта жилого дома из государственного жилищного фонда, когда не может быть произведен ремонт без выселения жильцов (нанимателя) наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам семьи на время капитального ремонта другое жилище, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

В случае выселения без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, предоставляется другое, пригодное для проживания жилое помещение.

Предоставление другого жилища обеспечивает юридическое лицо, предъявившее требование о выселении.

Согласно ст.105 вышеуказанного Закона договор (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут, а наниматель (поднаниматель) выселен с предоставлением другого благоустроенного жилища в случаях:

1) если жилой дом (жилое здание), в котором находится жилище, подлежит сносу в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд;

2) если жилой дом (жилое здание) подлежит переоборудованию в нежилое здание в силу непригодности его для дальнейшего проживания;

3) если жилище грозит обвалом (обрушением);

4) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища (пункты 2 и 3 статьи 91 настоящего Закона);

5) признания договора найма (поднайма) жилища недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

Предоставляемое взамен освобождаемого благоустроенное жилище должно отвечать требованиям и условиям статей 75 и 76, пунктов 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Если наниматель занимал более одной комнаты, ему должно быть предоставлено отдельное жилище, состоящее из того же числа комнат, если наниматель имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными п.1 ст.75 настоящего Закона, а нанимателю или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, - с учетом права на дополнительную площадь.

Гражданам, проживающим в сносимом жилище не менее пятнадцати лет, по их желанию, другое благоустроенное жилище предоставляется в жилых домах, построенных на месте сносимых строений или вблизи от них.

До предоставления такого жилища эти граждане обеспечиваются временным жильем, пригодным для проживания жилище, расположенном в черте данного населенного пункта и отвечать санитарноэпидемиологическим и техническим требованиям.

Например, решением Алматинского районного суда г. Астаны от 01.09.2015 года за №2-9538/15 был удовлетворен иск акимата города Астаны к Фрейман А.Р., Фрейман А.Ф. и Волченко Г.Г о расторжении договора найма и выселении, с предоставлением другого жилья. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда №211 от 04.12.2007 года, заключенный между ГУ «Департамент жилья г.Астаны» и Фрейман А.Р., Фрейман А.Ф., на квартиру №16, расположенную по адресу: город Астана, улица Кенесары, дом 66, был расторгнут.

Ответчики были выселены из квартиры, подлежащей реквизиции, с предоставлением Фрейман А.Р., Фрейман А.Ф. другого жилья на праве аренды в виде однокомнатной квартиры №3, общей площадью 38, 5 кв.м., расположенной по адресу г.Астана, ул.Е10, дом 2. Как следует из решения суда, истец Акимат города Астаны исковое заявление обосновал тем, что дом, в котором проживают ответчики, является аварийным.

Правительством Республики Казахстан принято постановление № 728 от 28.06.2014 года «Об утверждении программы «Доступное жилье – 2020». Во исполнение вышеуказанного постановления истец проводил работу по переселению граждан из аварийного дома №66 по улице Кенесары в городе Астане. Ответчикам предлагалось добровольно освободить квартиру и поселиться в благоустроенной квартире. Однако от этого предложения ответчики отказались.

Согласно договору найма жилища из государственного фонда №211 от 04.12.2007 года, подписанного Департаментом жилья г.Астаны, - наймодателем и Фрейман А.Р. - нанимателем, и его членами семьи следует, что последним предоставлена квартира №16, полезной площадью 19,8 кв.м., по адресу г.Астана, ул.Кенесары, дом 66. Срок действия договора указан бессрочно.

Судом установлено, что ТОО «Астанақұрылыссервис» было проведено обследование ряда жилых домов, в том числе дома, в котором проживают ответчики с целью определить физический износ и техническое состояние жилых домов.

Согласно техническому заключению, физический износ вышеуказанного жилого дома 1961 года постройки составил 78% и дальнейшая эксплуатация жилого дома представляет угрозу для безопасной жизнедеятельности людей.

Протоколом Межведомственной комиссии по вопросам признания жилых зданий и сооружений аварийными при акимате города Астаны от 12.04.2013 года рекомендовано признать аварийным дом №66 по адресу: г.Астана, ул.Кенесары.

Постановлением Правительства Республики Казахстан № 728 от 28.06.2014 года утверждена программа развития регионов до 2020 года. В рамках данной программы предусмотрена реализация пилотных проектов по сносу аварийного жилья в городе Астане. Обязанность в установленном законодательством порядке в рамках чрезвычайной ситуации местного масштаба произвести изъятие и освобождение земельных участков возложена на акимат города Астаны, который предоставляет собственникам аварийного жилья новые квартиры в равнозначных по площади, взамен сносимого жилья, но не менее однокомнатной квартиры.

В последующем во исполнение данного постановления Правительства Республики Казахстан акиматом города Астаны вынесено постановление № 197-497 от 08.04.2015 года «О принудительном отчуждении земельных участков в порядке реквизиции».

В силу статьи 2 статьи 38 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» реквизиция жилища – это принудительное изъятие жилища у собственника в условиях чрезвычайных ситуаций по решению государственных органов в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан, с выплатой стоимости изъятого жилища либо иными видами возмещения, не противоречащим законодательным актам Республики Казахстан.

В статье 1 Закона Республики Казахстан «О чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера» дано понятие чрезвычайные ситуации техногенного характера - чрезвычайные ситуации, вызванные промышленными, транспортными и другими авариями, пожарами (взрывами), авариями с выбросами (угрозой выброса) сильнодействующих ядовитых, радиоактивных и биологически опасных веществ, внезапным обрушением зданий и сооружений, прорывами плотин, авариями на электроэнергетических и коммуникационных системах жизнеобеспечения, очистных сооружениях; и предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья и жизни людей, снижение размеров ущерба и материальных потерь.

Согласно п.2 ст.40 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе» реквизиция осуществляется на основании решений местных исполнительных органов областей, столицы.

В соответствии с пункта 3 статьи 25 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1)-5) статьи 107 настоящего Закона.

В данном случае указанное выше обстоятельство является основанием для расторжения договора найма. Механизм предоставления благоустроенного жилья собственникам домов, сносимых в рамках программы развития регионов до 2020 года, предусмотрен самой программой, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан.

Согласно данной программе предусмотрено предоставление жителям квартир в новых домах, равнозначных по площади, взамен сносимого жилья, но не менее однокомнатной квартиры.

В силу статьи 106 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда другое жилище, должно отвечать требованиям статей 75 и 76 настоящего Закона и не может быть размером меньше того, которое занимали выселяемые.

Таким образом, суд, учитывая, что проживание ответчиков в вышеизложенном доме несет угрозу их жизни, поскольку в случае обвала, разрушения дома, последствия могут привести к гибели людей и уничтожению их имущества, пришел к правильному выводу об удовлетворении иска акимата о расторжении договора найма и выселении ответчиков.

Решением Алматинского районного суда г.Астаны от 19.08.2015 года за №2- 8706/15 иск акимата города Астаны – доверенное лицо ГУ «Управление жилья города Астаны» к Кузнецовой А.А., Абдурахмановой Л.А. о прекращении права собственности в порядке реквизиции, выселении с предоставлением другого жилья, был удовлетворен частично.

Право собственности Кузнецовой А., Абдурахмановой Л. на квартиру № 1, расположенную по адресу: г. Астана ул. Ж.Тархана, дом 19/2, было прекращено. Ответчики Кузнецова А., Абдурахманова Л., со всеми членами семьи были выселены из квартиры, подлежащей реквизиции с предоставлением собственникам в счет компенсации за прежнее жилье трехкомнатной квартиры площадью не менее 53,1 кв.м. В удовлетворении иска о предоставлении двухкомнатной квартиры №117, расположенной по адресу г.Астана, ул.Е10, доме 2 – было отказано.

С ответчиков в доход государства взыскана государственная пошлина в сумме 991 тенге с каждого. Как следует из описательной части решения суда, требования иска мотивированы тем, что дом, в котором проживают ответчики, является аварийным. Акиматом собственникам квартиры была предложена благоустроенная квартира, однако они от этого предложения отказались.

В соответствии со статьей 249 ГК Республики Казахстан право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожения имущества и утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Согласно данным ГУ «Департамент юстиции г.Астаны» за ответчиками на основании договора купли-продажи от 28.07.2007 года было зарегистрировано право общей долевой собственности на трехкомнатную квартиру №1, полезной площадью 53,10 кв.м, расположенную по адресу: город Астана, улица Ж.Тархана, дом 19/2,. Согласно техническому заключению физический износ жилого дома 1961 года постройки составлял 66%, что соответствует категории «ветхое».

Дальнейшая эксплуатация жилого дома представляла угрозу для безопасной жизнедеятельности людей. Межведомственной комиссией по вопросам признания жилых зданий и сооружений аварийными при акимате города Астаны 12.04.2013 года было рекомендовано признать дом, в котором проживают ответчики, аварийным.

Указанные выше обстоятельства свидетельствуют о том, что жилой дом ветхий, несет угрозу жизнедеятельности людей. Суд первой инстанции, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, вынес решение об удовлетворении иска о прекращении права собственности ответчиков на квартиру №1, расположенную по адресу: город Астана, улица Ж.Тархана, дом 19/2 с выселением ответчиков со всеми проживающими вместе лицами из квартиры с предоставлением им в счет компенсации за прежнее жилье равноценной трехкомнатной квартиры площадью не менее 53,1 кв.м.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 23.10.2015 года за №2а-5047 вышеуказанное решение суда было оставлено без изменения, резолютивная часть решения изложена в следующей редакции: «выселить Кузнецову А.А., Абдурахманову Л.А., со всеми членами семьи из квартиры №1 расположенной по адресу: город Астана, ул. Ж.Тархана, дом 19/2 с предоставлением другого жилья в виде двухкомнатной квартиры №117, расположенной по адресу г.Астана, ул.Е 10, в доме 2.

Исключить из решения суда указание о предоставлении собственникам в счет компенсации за прежнее жилье трехкомнатной квартиры площадью не менее 53,1 кв.м.»

Апелляционная судебная коллегия пришла к мнению о том, что вывод суда о выселении ответчиков с предоставлением им в счет компенсации за прежнее жилье равноценной трехкомнатной квартиры площадью не менее 53,1 кв.м. не соответствуют установленным обстоятельствам дела и требованиям Закона.

Предлагаемая квартира в качестве компенсации за жилье является двухкомнатной благоустроенной квартирой, с жилой площадью 26,5 кв.м., общей площадью 53,8 кв.м., то есть больше по площади, чем сносимое жилье.

Аналогичное решение вынесено и по другому делу, так решением Алматинского районного суда г.Астаны от 05.08.2015 года за № 2-9975/15 иск Акимата г.Астана к Киктенко Л.А., Киктенко С.С., Киктенко Р.С., Киктенко С.Н. о принудительном прекращении права собственности на жилище и выселении с предоставлением другого жилья был удовлетворен частично.

Право собственности ответчиков в отношении квартиры, расположенной по адресу г.Астана ул.Кенесары д.66 кв.7, было принудительно прекращено. Ответчики были выселены из квартиры с предоставлением взамен другого жилья, получаемого в качестве компенсации за прежнее жилище, по адресу г.Астана ул.Е10 д.2 кв.184. С ответчиков в доход государства была взыскана государственная пошлина.

Встречный иск ответчиков к Акимату города Астана о возложении обязанности предоставить соразмерную квартиру был оставлен без удовлетворения. Анализ статей 104-106 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», применительно к спорному случаю, также указывает соблюдение судом содержащихся в них требований, как в части оснований предъявления иска, так и в части предоставления другого благоустроенного жилья.

Существо же спора между сторонами по таким спорам заключается в том, какие именно квартиры подлежат предоставлению ответчикам при их выселении.

Разрешая данный вопрос, суды пришли к правильному выводу о том, что законодательство не предусматривает при сносе аварийного жилья, грозящего обвалом (обрушением) предоставление квартир с тем же количеством комнат, что были в аварийном жилье, а устанавливает, что при этом должны предоставляться квартиры, равнозначные по площади.

При этом судом было верно указано, что при таком предоставлении квартир также должны быть учтены иные предусмотренные жилищным законодательством обстоятельства, также исключительные обстоятельства, влияющие на положение жильцов, то есть, предоставление таких квартир не должно ухудшать жилищное положение выселяемых лиц.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Басқа тұрғын үй-жай беру арқылы азаматтарды тұрғын үй-жайдан шығарумен байланысты даулар**

Қазақстан Республикасының Конституциясының 26-бабының 3-бөлігіне сәйкес, соттың шешімінсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды. Заңмен көзделген ерекше жағдайларда мемлекет мұқтажы үшін мүліктен айыру оның құны тең бағамен өтелген кезде жүргізілуі мүмкін.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 29- бабына сәйкес тұрғын үйге меншік құқығын реквизициялау немесе үй орналасқан жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару барысында күштеп тоқтатқан кезде меншік иесіне оның қалауы бойынша:

1) тұрғын үйдің және жер учаскесінің нарықтық құнын қоса, меншік иесіне құқығы тоқтатылғанға дейін төленетін ақшалай өтем төленуге, сондай-ақ меншік иесіне келтірілген залалдардың орны толық толтырылуға;

2) меншігіне тұрмысқа жайлы тұрғын үй (пәтер немесе тұрғын жай) берілуге;

3) реквизициялауды туғызған төтенше жағдайларды тоқтатылғаннан кейін меншік иесіне реквизициялаудан келтірілген залалдардың өтемақысын толық төлеу арқылы реквизицияланған тұрғын үй қайтарылуға тиіс.

Құлау (қирау) қаупі бар авариялық тұрғын үйлерді бұзу жағдайында тұрғын үйге меншік құқығын мәжбүрлеп тоқтатқан кезде меншік иесіне мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беріледі. Жоғарыдағы заңның 104-бабына сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйге күрделі жөндеу жұмыстарын оның тұрғындарын (жалға алушыны) шығармай жүргізудің мүмкіндігі болмаған жағдайда жалға беруші жалға алушы мен оның отбасы мүшелеріне күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу уақытына басқа тұрғын үй-жай беруге міндетті.

Осы орайда жөнделіп жатқан тұрғын үй-жайды жалға алу келісім-шарты бұзылмайды.

Ата-аналарының қорғаншылығынсыз қалған кәмелетке толмаған балалар мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйден және жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйден тұрмысқа жайлы басқа тұрғын үй беріліп шығарылады.

Үйден шығару туралы талап етуші заңды тұлға басқа тұрғын үй-жайдың берілуін қамтамасыз етеді. Жоғарыдағы заңның 105-бабына сәйкес мына реттерде:

1) егер тұрғын үй орналасқан тұрғын үй (тұрғын жай) жер учаскесінің мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылуына байланысты бұзылуға жататын болса;

2) егер тұрғын үй (тұрғын жай) онда одан әрі тұруға жарамсыз болғандықтан тұрғын үй емес жай ретінде қайта жабдықтауға жататын болса;

3) егер тұрғын үйге құлау (бұзылу) қаупі төнсе; 4

) тұрғын үйде күрделі жөндеудің нәтижесінде тұру жағдайы айтарлықтай өзгерсе (осы Заңның 91- бабының 2, 3-тармақтары);

5) тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шарты осы Заңның 108-бабының 2-тармағында көзделген негіздер бойынша жарамсыз деп танылса, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шарты бұзылуы, ал жалдаушы (қосымша жалдаушы) тұрмысқа жайлы басқа тұрғын үй беріліп шығарылуы мүмкін.

Босатылған үйдің орнына берілетін тұрмысқа жайлы басқа тұрғын үй осы Заңның 75 және 76-баптарының, 106-бабындағы 2, 3, 4-тармақтардың талаптары мен ережелеріне сәйкес келуі тиіс. Егер жалдаушы (қосымша жалдаушы) бұрын бір бөлмеден артық алаңда тұрған болса, оған сонша бөлмелер санынан тұратын жеке тұрғын үй берілуге тиіс.

Егер жалдаушыда (қосымша жалдаушыда) артық алаң болса, тұрғын үй осы Заңның 75- бабындағы 1-тармақта көзделген нормаларға сәйкес беріледі, ал қосымша алаңға құқығы бар жалдаушыға (қосымша жалдаушыға) немесе онымен бірге тұратын адамға – қосымша алаңға құқығы ескеріле отырып беріледі.

Бұзылатын үйде кемінде 15 жыл тұратын азаматтарға олардың қалауы бойынша басқа жайлы тұрғын үй бұзылған құрылыстың орнына немесе соған жақын жерден салынған тұрғын үйлерден беріледі.

Бұл азаматтар осындай тұрғын үй берілгенге дейін тұру үшін жарамды тұрғын үй сол елді мекеннің шегінде болуға, санитариялы-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сәйкес келуге тиіс.

Мысалы, Астана қаласының Алматы аудандық сотының 01.09.2015 ж. №2-9538/15 санды шешімімен Астана қаласы әкімдігінің А.Р.Фрейман, А.Ф.Фрейман, Г.Волченкоға жалға алу шатты бұзу және басқа тұрғын үй беру арқылы пәтерден шығару туралы талабы қанағаттандырылған.

«Астана қаласы тұрғын үй департаменті» ММ мен А.Р.Фрейман, А.Ф.Фрейман арасындағы жасалған, Астана қаласы, Кеңесары көшесі, 66 үй, 16 пәтерді, 04.12.2007 жылғы мемлекеттік тұрғын үйді жалға алу шарты бұзылған. Жауапкерлер, реквизициялануға жататын пәтерден, жалпы алаңы 38,5 ш.м. құрайтын, Астана қаласы, Е10 көшесі, 2-үй, №3-і бір бөлмелі пәтерді жалға құқығымен беру арқылы, шығарылған.

Сот шешіміне қарағанда, талапкер Астана қаласының әкімдігі жоғарыда аталған талапты жауапкерлер тұрып жатқан үй авариялық жағдайда екенімен негіздеген. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 28.06.2014 жылғы №728 санды қаулысымен бекітілген «Қол жетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы бекітілген.

Осы қаулыны орындау үшін талапкер Астана қаласы, Кеңесары көшесі, №66, авариялық, құлау қауіпі бар үйден азаматтарды көшіру жұмыстарын жүргізген. Жауапкерлерге өз еріктерімен пәтерді босатып, басқа жайлы пәтерге жайғасу ұсынылған, алайда жауапкерлер ол ұсыныстан бас тартқан. 04.12.2007 жылғы №211 санды «Астана қаласы тұрғын үй департаменті» ММ-і мен А.Р.Фрейман және оның отбасы мүшелері арасындағы жасалған мемлекеттік тұрғын үйді жалға алу шарты бойынша, соңғыларға Астана қаласы, Кеңесары көшесі, 66 үй, 16 пәтер, пайдалы алаңы 19,8 ш.м. Шарт мерзімі мезгілсіз деп көрсетілген.

Сотпен, «Астанақұрылыссервис» ЖШС-мен бірқатар тұрғын үйлер, соның ішінде жауапкерлер тұратын үйі де, физикалық тозуын және техникалық ахуалын анықтау мақсатында зерделенгені анықталған. Техникалық қорытындыға сәйкес, 1961 жылы салынған тұрғын үйдің физикалық тозуы 78 %, тұрғын үйдің одан ары қолдануы адамдардың қауіпсіз өмір сүруіне қауіп төндіреді. 12.04.2013 жылғы Астана қаласының акиматына қарасты тұрғын үйлер мен құрылыстарды авариялық деп тану туралы ведомствоаралық комиссиясы, ұсынылған техникалық зерделеулердің, сондай-ақ адамдардың қауіпсіз өмір сүруіне қауіп төнетінін ескеріп, Астана қаласы, Кеңесары көшесі, 66 үй авариялық деп тануға ұсынылған. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 28.06.2014 жылғы №728 санды қаулысымен 2020 жылға дейін аумақтарды дамыту бағдарламасы бекітілген.

Осы бағдарламаның аясында Астана қаласындағы авариялық тұрғын үйлерді бұзу туралы пилоттық жобалар қарастырылған. Астана қала әкімдігіне заңда белгіленген тәртіпте жергілікті масштабта төтенше жағдай аясында жер учаскелерді алып босату, авариялық тұрғын үйдің меншік иелеріне алаңы бойынша тең, бір бөлмеден кем емес пәтер беру көзделген.

Ары қарай, осы Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысын орындау үшін Астана қалалық әкімдігімен жер учаскелерді мәжбүрлі түрде реквизиция тәртібімен алу туралы 08.04.2015 жылы №197-494 санды қаулысы қабылданған. Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 2- бабының 38-тармағына сәйкес, тұрғын жайды реквизициялау – төтенше оқиғалар жағдайында мемлекеттік органдардың шешімі бойынша алып қойған тұрғын жайдың құнын не Қазақстан Республикасының заң актілеріне қайшы келмейтін өзге де өтем түрлерін төлей отырып, меншік иесінен тұрғын жайды Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіппен мәжбүрлеп алып қою болып табылады.

Қазақстан Республикасы «Табиғи және техногендік сипаттағы төтенше жағдайлар туралы» Заңының 1-бабында техногендік сипаттағы төтенше жағдайдың ұғымы келтірілген - өндірістік, транспорттық және басқа да авариялардан, өрттерден (жарылыстардан), күшті әсер етуші улы, радиоактивті және биологиялы қауіпті заттардың шығарылуымен байланысты авариялардан, ғимараттар мен құрылыстардың кенеттен қирауынан, бөгеттердің бұзылуынан, өмір сүруді қамтамасыз ететін электроэнергетикалық және коммуникациялық жүйелеріндегі, тазалаушы құрылыстардағы авариялардан туындаған төтенше жағдайлар; және төтенше жағдайлардың алдын алуы – алдын ала жүргізілетін және төтенше жағдайлардың пайда болу қаупін барынша азайтуға бағытталған кешенді ісшаралар, адамдардың өмірі мен денсаулығын сақтау, залал мөлшерлері мен материалдық шығындарды азайту.

Қазақстан Республикасы «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңының 40- бабының 2-тармағына сәйкес реквизициялау астаналық және облыстық жергілікті атқарушы органдарының шешімдері негізінде жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 25- бабының 3-тармағына сәйкес, жалға алу мерзімі аяқталғаннан кейін жалға алушыда шартты жаңарту құқығы болмайды және ол жалға берушінің талап етуі бойынша басқа тұрғын үй-жай берілместен шығарылуға тиіс.

Жалдау шарты жалға берушінің талап етуі бойынша жалдаушы жалдау шартының ережелерін сақтамаған жағдайда, сондай-ақ себепті тосын жағдайларда не осы Заңның 107-бабының 1) - 5) тармақшаларында көзделген негіздер бойынша ғана мерзімінен бұрын бұзылуы мүмкін. Бұл жағдайда жоғарыда көрсетілген мән-жай жалға алу шартты бұзуға негіз болады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен бекітілген «2020 жылға дейін өңірлерді дамыту бағдарламасының» шеңберінде бұзылатын үйлердің меншікті иелеріне тұрмысқа жайлы тұрғынжайды беру тетігі аталған бағдарламаның өзінде көзделген.

Көрсетілген бағдарламаға сәйкес бұзылатын үйлердің орнына тұрғындарға жаңа, алаңдары бойынша бірдей үйлерден пәтерлердің берілуі көзделген. Осы орайда, берілетін пәтер 1- бөлмеліден кем болмауы тиіс.

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 106-бабына сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорынан шығарылуына байланысты азаматтарға берілетін басқа тұрғын үй осы Заңның 75 және 76- баптарының талаптарына сәйкес келуге және шығарылған адамдар тұрған бұрынғы тұрғын үйдің көлемінен кем болмауға тиіс.

Сонымен, жауапкерлердің жоғарыда көрсетілген үйде тұруы олардың өміріне қауіп төндіретінін, өйткені ондай үй опырылып, қираған жағдайда, салдарлары адамдардың өліміне және олардың мүлкінің жойылуына әкеп соғуы мүмкін екендігін ескере отырып, сот әкімдіктің жалға алу келісімшартын бұзу және тұрғын үйден шығару талабын қанағаттандыру жөнінде дұрыс тұжырымға келген.

Астана қаласының Алматы аудандық сотының 19.08.2015 жылғы № 2 – 8706/15 шешімімен оның сенімді өкілі «Астана қаласының тұрғын үй басқармасы» мемлекеттік мекемесі болып табылатын Астана қаласы әкімдігінің А.А.Кузнецоваға, Л.А.Абдурахмановаға қатысты «тұрғын үйге меншік құқығын реквизициялау тәртібімен тоқтату және тұрғын үйден шығару туралы» талабы ішінара қанағаттандырылған.

А.А.Кузнецованың, Л.А.Абдурахманованың Астана қаласы, Ж.Тархан көшесі, № 19/2 мекен-жайында орналасқан тұрғын үйдегі № 1 пәтерге деген меншік құқығы тоқтатылған. Жауапкерлер А.А.Кузнецова, Л.А.Абдурахманова отбасы мүшелерімен бірге реквизициялауға жататын пәтерден шығарылған. Меншікті иелері ретінде оларға бұрынғы тұрғын үйлерінің өтемақысы ретінде алаңы 53,1 шаршы метрден кем емес үш бөлмелі пәтер берілген.

Талаптың Астана қаласы, Е10 көшесінің № 2 мекенжайында орналасқан тұрғын үйде № 117 екі бөлмелі пәтерді беру жөніндегі бөлігі қанағаттандырылудан бас тартылған. Жауапкерлердің әрқайсысынан мемлекеттің кірісіне 991 теңге сомада мемлекеттік баж өндірілген. Сот шешімінің сипаттамалы бөлігіне сәйкес талаптың уәждері жауапкерлер тұрып жатқан үйдің авариялық жағдайында болғандығымен негізделген.

Пәтердің меншікті иелеріне әкімдік тарапынан тұрмысқа жайлы пәтер ұсынылған еді, бірақ олар аталған ұсыныстан бас тартты. Қазақстан Республикасы АК-нің 249-бабына сәйкес «меншік құқығы меншік иесі өз мүлкін басқа адамдарға берген, меншік иесі меншік құқығынан бас тартқан, мүлік қираған немесе жойылған және заң құжаттарында көзделген өзге де реттерде мүлікке меншік құқығынан айырылған жағдайда тоқтатылады.

«Астана қаласының Әділет департаменті» мемлекеттік мекемесінің деректеріне сәйкес жауапкерлердің атына Астана қаласы, Ж.Тархан көшесі, № 19/2 мекен-жайында орналасқан тұрғын үйдегі үш бөлмелі № 1-ші пәтерге 28.07.2007 жылғы сатып алу – сату келісім-шарты негізінде ортақ үлесті меншік құқығы тіркелген.

Техникалық қорытындыға сәйкес 1961 жылы салынған тұрғын үйдің табиғи тозуы 66%-ды құраған. Бұл «тозығы жеткен» деген санатына сәйкес келеді. Бұл үйді ары қарай пайдалану адамдардың қауіпсіз тыныстіршілігінің қауіп төндіретін.

Астана қаласы әкімдігінің жанындағы тұрғын үй ғимараттарын және құрылыстарды авариялық деп тану мәселелері бойынша ведомствоаралық комиссиясымен жауапкерлер тұрып жатқан тұрғын үйді авариялық деп тану туралы ұсыныс 12.04.2013ж. жасалған. Жоғарыда көрсетілген мән-жайлар тұрғын үйдің тозығы жеткенін және адамдардың қауіпсіз тыныс-тіршілігіне қауіп төндіретінін көрсетеді. Аталған мән-жайларға назар аудара отырып, бірінші сатыдағы сот жауапкерлердің Астана қаласы, Ж. Тархан көшесі, № 19/2 мекен-жайында орналасқан тұрғын үйдегі № 1-ші пәтерге деген меншікті құқығын тоқтату жөніндегі талапты қанағаттандыру туралы шешім шығарған.

Осы ретте жауапкерлер отбасының барлық мүшелерімен бірге пәтерден шығарылып, оларға бұрынғы тұрғын үйлерінің өтемақысы ретінде алаңы 53,1 шаршы метрден кем емес, үш бөлмелі тең бағалы пәтер берілген.

Апелляциялық сотының 23.10.2015 жылғы №2а-5047 қаулысымен соттың жоғарыда көрсетілген шешімі өзгеріссіз қалдырылып, оның қорытынды бөлігі келесі нұсқада жазылған: «А.А.Кузнецованы, Л.А.Абдурахманованы отбасы мүшелерінің барлығымен бірге Астана қаласы, Ж.Тархан көшесі, № 19/2 мекен-жайында орналасқан тұрғын үйдегі пәтерден оларға Астана қаласы, Е10 көшесінің № 2 мекен-жайында орналасқан тұрғын үйдегі № 117 екі бөлмелі пәтер беру арқылы шығарылған.

Соттың шешімінен меншік иелеріне бұрынғы тұрғын үйлерінің өтемақысы ретінде алаңы 53,1 шаршы метрден кем емес үш бөлмелі пәтер беру жөніндегі нұсқау алып тасталған». Апелляциялық сот алқасы бірінші сатылы соттың «меншік иелеріне бұрынғы тұрғын үйлерінің өтемақысы ретінде алаңы 53,1 шаршы метрден кем емес үш бөлмелі пәтер беруімен тұрғын үйден шығару жөніндегі» тұжырымы істің анықталған мән-жайларына және Заңның талаптарына сәйкес келмейді деген пікірге келген.

Тұрғын үйдің орнына өтемақы ретінде ұсынылып отырған пәтер тұрмысқа жайлы, тұрғын алаңы 26,5 шаршы метрді, жалпы алаңы 53,8 шаршы метрді құрайтын, яғни алаңы бойынша бұзылатын тұрғын үймен салыстырғанда үлкендеу екі бөлмелі пәтер болып табылады.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы