**Гражданские дела возникающих из жилищных правоотношений о сносе жилья (построек)**

Жильем согласно Закона «О жилищных отношениях» признается отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным санитарно-эпидемиологическим, техническим и другим обязательным требованиям.

В соответствии с п.1 ст.6 ГПК суд при разрешении дел в порядке гражданского судопроизводства обязан точно соблюдать требования Конституции Республики Казахстан, настоящего Кодекса, других нормативных правовых актов.

Решением Зыряновского районного суда Восточно-Казахстанской области от 04.09.2015 года оставлено без удовлетворения исковое заявление Митрофановой Надежды Михайловны к Киселёвой Инне Николаевне об устранении нарушенного права путем освобождения прилегающей территории к дому в соответствии с техническим регламентом «Общие требования к пожарной безопасности».

Оставляя иск без удовлетворения, суд основывался на том, что в силу ст. 188 ГК право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Права истца по делу не были нарушены, так как навес ответчика был расположен на земельном участке, принадлежащем ответчику на праве собственности на основании земельного акта. А имело место лишь нарушения ответчиком норм противопожарной безопасности, за которое предусматривается административная ответственность и иные меры.

В ходе судебного разбирательства из объяснений истца и ответчика, представленных письменных доказательств, а также в выездном судебном заседании судом было установлено, что жилой дом истца и навес ответчика расположены на межевой границе земельного участка сторон. Ответчик был привлечен к административной ответственности за нарушение норм противопожарной безопасности.

ГУ «Управление по ЧС Зыряновского района ДЧС ВКО КЧС РК» было вынесено предписание об устранении нарушений от 05.11.2014 года, данное предписание ответчиком не исполнено, меры не приняты. Из землеустроительного проекта с определением границ земельного участка от 04.09.2015 года и пояснения специалиста отдела земельных отношений Охременко С.В. следует, что жилой дом истца расположен на межевой границе земельного участка.

Согласно ст. 264 гражданского кодекса собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с пп. 8) п. 1 ст. 65 Земельного кодекса собственники земельных участков и землепользователи обязаны не нарушать прав других собственников и землепользователей. Доводы истца о том, что ответчик обязан устранить нарушение его права путем освобождения прилегающей территории к его жилому дому в соответствии с Техническим регламентом «Общие требования к пожарной безопасности» суд признал несостоятельными, поскольку в ходе судебного заседания согласно землеустроительного проекта с определением границ земельного участка от 04.09.2015 года установлено, что построенный навес ответчика расположен не на прилегающей территории жилого дома истца, а на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ответчику, в связи с чем суд посчитал требования истца о нарушении его прав не обоснованными.

Относительно установленных ГУ «Управление по ЧС Зыряновского района ДЧС ВКО КЧС РК» нарушений технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» ответчиком, суд считает, что данные нарушения должны устраняться ответчиком в соответствии с законодательством о пожарной безопасности и административной ответственности.

При рассмотрении спора суд пришел к выводу, что нарушений технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» ответчиком, само по себе не может быть основанием к удовлетворению иска, если при этом права истца не нарушаются. Для устранения нарушения прав истца необходимо установить нарушение строительных норм и правил, которые привели к нарушению его прав.

В ходе судебного заседания, каких-либо нарушений прав истца при строительстве навеса со стороны ответчика судом не было установлено, поскольку как было указано, жилой дом истца и навес ответчика расположены на межевой границе земельного участка сторон.

Полагаем, что при застройке лицами соседних участков, вопрос о сносе таких строений может быть разрешен при условии наличия угрозы безопасности, нарушения доступа и освещения, других нарушений, прямо причиняющих ущерб интересам другого собственника.

**Требования истца о сносе незаконно возведенного строения, возведенного на земельном участке, на котором правоустанавливающие документы ответчика утратили силу.**

Талгарским районным судом Алматинской области 09.07.2015 года рассмотрено дело по иску ТОО «Байсерке-Агро» к Тажибаеву Эльдару Эльданиз-оглы, третьему лицу – акиму Панфиловского сельского округа о сносе незаконно возведенного строения.

Истец ТОО «Байсерке-Агро» обратился в суд с указанным иском, мотивируя свои требования тем, что на основании решения акима Талгарского района от 18.05.2009 года и договора купли-продажи от 19.06.2009 года №199 ТОО «Байсерке-Агро» является собственником земельных участков общей площадью 3583,76 га. 18.08.2014 года аким Панфиловского сельского округа распоряжением №297 закрепил принадлежащий истцу земельный участок площадью 0,0700 га за Тажибаевым Э.Э., тем самым, нарушив права ТОО «Байсерке-Агро».

В результате письменных заявлений ТОО «Байсерке-Агро», постановления о возбуждении уголовного дела от 19.10.2014 года Аким Панфиловского сельского округа 22.09.2014 года отменил свое распоряжение о передаче земельного участка Тажибаеву Э.Э. Тажибаев Э.Э. на основании распоряжения акима Панфиловского сельского округа №297 от 18.08.2014 года без оформления соответствующих документов начал строительство жилого дома на зерновом поле хозяйства, целевое назначение этого земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, а строительство дома препятствует собственнику использовать земельный участок согласно его целевого назначения.

При таких обстоятельствах решением Талгарского районного суда Алматинской области от 09.07.2015 года суд обязал Тажибаева Э.Э. снести за свой счет жилой дом, возведенный на земельном участке, принадлежащем ТОО «Байсерке-Агро», расположенный в п.Кызыл-Ту 4 по ул.Молодежная, 104.

При рассмотрении споров по искам о сносе жилища и иных строений, судам необходимо выяснять следующие вопросы: Достоверность факта нарушений ответчиком прав и интересов истца. Для этого необходимо, в первую очередь, установить наличие у истца какихлибо вещных прав или другого обоснованного законного интереса.

Подтверждением факта нарушения прав истца может быть возведениие другим лицом строений с нарушением границ земельного участка либо строительство построек с грубым нарушением норм строительства.

**Требования истца в части обязания ответчика осуществить перенос части стены здания отклонены**

На основании части 2 статьи 68 ГПК РК. Районный суд № 2 Казыбекбийского района г. Караганды от 22.04.2015 года вынес решение об отказе в удовлетворении иска Галямова Ильяса Миргазияновича к Дей Регине Климентьевне обязать осуществить перенос части стены здания ресторана «Урарту».

Судом установлено, что истец Галямов И.М. по договору куплипродажи земельного участка от 23.07.2014 года приобрел у ТОО «Планер» право частной собственности на делимый земельный участок, площадью 0,0068 га, с целевыме назначением: строительство и дальнейшая эксплуатация торгового маркета с гостевой автостоянкой, строительство и дальнейшая эксплуатация здания бытового центра, расположенного по адрес уг. Караганда район Казыбекби, проспект С.Сейфуллина уч.21, кадастровый номер 09-142-158-1561.

После приобретения земельного участка истцу стало известно о том, что часть здания ресторана «Урарту», принадлежащего собственнику ответчику Дей Р.К., расположено на земельном участке истца площадью 0,0068 га. Указанное обстоятельство сторонами не оспаривалось и установлено при контрольном замере. Истец просил обязать ответчика перенести часть стены здания ресторана «Урарту» с занимаемого им земельного участка. Однако, с указанным требованием истца суд не согласился по следующим основаниям.

Из истребованных материалов кадастрового дела, а также кредитных досье на имя Микоян К.В., Дей Р.К., инвентаризационного дела на здание ресторана «Урарту» (ранее кафе «Национальные блюда», следует, что строительству здания ресторана «Урарту» предшествовало строительство кафе.

Далее, спорный объект ответчика принадлежал Микояну Р.К., который приобрел земельные участки площадью 0,0557 га кадастровый № 09-142- 158-287 с целевым назначением: эксплуатация здания кафе «Национальные блюда», а также право временного долгосрочного землепользования на делимый земельный участок площадью 0,0720 га кадастровый № 09-142-158- 288 для обслуживания здания и благоустройства территории в районе им. Казыбекби по пр. Сакена, 7, находящиеся в г. Караганде, Казыбекби район, пр. С.Сейфуллина, д. 7 (ранее пр. Сакена, 7). Недостроенное кафе «Национальные блюда» согласно отраженного в Акте на право собственности на земельный участок от 12.08.2002 года плана земельного участка и карточки прохождения решения по вопросам градостроительства и землеустройства от 29.05.2002 года было расположено в границах плана земельных участках кадастровый № 09-142-158-287 площадью 0,0557 га и кадастровый № 09-142-158-288 площадью 0,0720 га. Микояном К.В. было получено разрешение Территориального управления архитектурно-строительного контроля и лицензирования Карагандинской области №145 от 30.07.2002 года на реконструкцию кафе с летней площадкой в соответствии с архитектурным проектом ресторана «Урарту».

Из чего следует, что ресторан «Урарту» в полном объеме соответствует архитектурному проекту 2002 года. Для строительства пристройки и дополнительных помещений к существующему зданию кафе, Микоян Р. приобрел земельный участок площадью 0,0346 га, кадастровый номер 09- 142-158370, что подтверждается актом на право частной собственности на земельный участок №23335 от 29.10.2003 года.

Это обстоятельство подтверждено в судебном заседании пояснениями специалистов Карагандинского филиала НПЦЗем, ДЧС Карагандинской области и ГУ «Отделом архитектуры и градостроительства города Караганды».

Исходя из планов земельных участков кадастровый № 09-142-158-287 площадью 0,0557 га, кадастровый № 09-142-158-288 площадью 0,0720га и кадастровый № 09-142-158-370 площадью 0,0346 га и их целевого назначения, строительство пристройки с дополнительным помещением осуществлено с задней части ресторана «Урарту». А потому, выход здания ресторана на земельный участок, принадлежащий в настоящее время Галямову (ранее ТОО «Планер»), исключен, так как земельный участок кадастровый № 09-142-158-370 площадью 0,0346 га находится за земельными участками кадастровый № 09-142-158-287 площадью 0,0557 га и № 09142- 158-288 площадью 0,0720га.

По завершению реконструкции и строительства, ресторан «Урарту» на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, «Ресторан «Урарту» 25.08.2004 года был введен в эксплуатацию. Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта «Ресторан «Урарту» площадью 1417,6 кв.м был утвержден Распоряжениями Акима г. Караганды №368-р от 27.08.2004 года и №494-р от 26.10.2004 года и зарегистрирован в уполномоченном государственном регистрирующем органе за №04/40533 от 08.12.2004 года кадастровый №09-142-158-370-1.

Согласно Акту приемки объекта в эксплуатацию собственником строительства от 14.03.2007 года, по существующему зданию ресторана «Урарту» произведен демонтаж гипсокартоновых перегородок.

Указанный Акт также был зарегистрирован в уполномоченном государственном регистрирующем органе от 16.03.2007 года за кадастровым №09-142158-370- 1. Судом при рассмотрении данного дела было установлено, что границы земельных участков кадастровый № 09-142158-370 площадью 0,0346 га, кадастровый № 09-142-158-287 площадью 0,0557 га и № 09-142158-288 площадью 0,0720га. соответствуют государственным актам на право частной собственности на землю, а при оформлении государственных актов порядок землеустроительного процесса был соблюден, что подтверждается материалами кадастрового дела.

В соответствии с п.8 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 16.07.2007 года № 6 «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства» при разрешении спора о возникновении права собственности на один и тот же земельный участок у двух и более собственников (землепользователей), а также о нарушении границ смежных земельных участков судам следует принимать во внимание требования, установленные статьей 43 Земельного кодекса.

Согласно п. 10 ст. 43 Земельного кодекса Республики Казахстан, пользование земельным участком до установления его границ в натуре и выдачи территориальным органом по управлению земельными ресурсами документов, удостоверяющих право на земельный участок, не допускается, если иное не предусмотрено в решении исполнительного органа о предоставлении земельного участка. Аналогичное требование содержалось и в Законе Республики Казахстан от 24.01.2001 года № 152-Н «О земле» (п.9 ст. 34) действовавшее в период оформления прав на указанные выше земельные участки на Микоян К.В., Микоян Р.К. Учитывая изложенное и принимая во внимание правоустанавливающие и идентификационные документы, а также материалы кадастрового дела земельных участков, принадлежащих Микоян Р.К., а в настоящее время Дей Р., очевидно, что ресторан «Урарту», а ранее кафе «Национальные блюда» располагалось и располагается в пределах границ отведенного земельного участка на протяжении длительного периода времени.

Также кафе «Национальные блюда» ранее принадлежало МЧП «Арагац», что подтверждается Актом приема-передачи от 10.09.2001 года, к которому прилагается план кафе «Национальные блюда», датированный маем 1997 года, который существенно не изменился от фактического плана ресторана «Урарту».

Правоустанавливающие, технические и идентификационные документы на ресторан «Урарту» с земельными участками, прилегающими к нему, опровергли доводы истца о расположении ресторана на его земельном участке кадастровый №09-142-1581561. Доводы истца о том, что акты замера земельного участка свидетельствуют о самозахвате Дей Р.К. земельного участка истца не согласуются с документами об отводе и предоставлении земельных участков, а также с документами на строительство и введение в эксплуатацию государственной приемочной комиссией ресторана «Урарту».

Кроме того, замеры земельного участка проведены узконаправленно без одновременного осуществления замеров земельных участков принадлежащих Дей Р.К., ТОО «Планер» и Галямову И.М. и без сопоставления полученных сведений с правоустанавливающими и идентификационными документами и материалами кадастровых дел.

Более того, для получения объективного результата необходимо учитывать метод и способ проведения замеров, а также технические средства, использованные при изначальном отведении границ земельных участков бывшим собственникам по отношению к замеру, на который ссылается истец проведенному в 2014 года без привлечения Банка как заинтересованного лица чьи права и интересы как кредитора и залогодержателя напрямую затрагиваются.

Суд признал несостоятельной ссылку истца на то, что предъявление иска к Дей Р.К. соответствует требованиям законодательства РК, поскольку, Дей Р.К. не осуществляла строительства здания ресторана, не вводила его в эксплуатацию и не утверждала соответствующих документов, т.е. она приобрела зарегистрированное в уполномоченном регистрирующем органе недвижимое имущество, возведенное на отведенном для этих целей земельных участках в порядке установленном законодательством.

На момент совершения сделки, здание ресторана уже было выстроено, все документы подтверждающие право продавца как на само здание, так и на продаваемые земельные участки были оформлены в установленном законом порядке. После приобретения спорной недвижимости с 2007 года Дей Р.К. открыто и добросовестно пользуется им, оплачивает налоги.

Здание ресторана после приобретения не было достроено, находиться на земельном участке в тех пределах, каким оно было приобретено Дей Р.К. Указанные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением районного суда №2 Казыбекбийского района г.Караганды от 27.10.2014 года по делу иску Галямова И.М. к Дей Р.К. об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Согласно ч Республики Казахстан, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда и не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в котором участвуют те же лица.

Учитывая материалы дела, ч.2 ст.71 ГПК, суд признал доводы истца не доказанными и исковые требования оставил без удовлетворения. Важное значение при рассмотрении споров о сносе жилья и построек имеет уточнение такого обстоятельства, как принадлежность земельного участка, в том числе спорного строения, соблюдение ответчиком в ходе строительства границ своего земельного участка.

В случае, если ответчик возвел строение в пределах границ своего земельного участка, удовлетворение требования о сносе может быть необоснованным.

При этом имеют место споры о сносе строений, возведенных на земельном участке, размещенных с изначально неверными координатами на чужой территории (накладка). В этом случае судам необходимо выяснять, в отношении какого земельного участка (истца или ответчика) допущена ошибка координат размещения.

При наличии «накладок» границ земельных участков удовлетворение требований истца о сносе здания без отмены правоустанавливающих документов ответчика будет являться необоснованным.

**В соответствии со статьей 40 Закона «О жилищных отношениях», переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.**

Районный суд № 2 Казыбекбийского района г. Караганды решением от 18.03.2015 года удовлетворил иск Арндт Эдуарда Александровича к Тезекбаевой Айгерим Кайратовне об устранении препятствий в пользовании общим коридором.

На основании договора купли – продажи квартиры от 15.12.2000 года, Арндт Э.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Караганды, м-н Гульдер 1, дом 14, квартира 76.

На основании договора купли – продажи квартиры от 02.12.2014 года Тезекбаева А.К. является собственником соседней квартиры 77. Согласно статьи 4 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», при изменении (переоборудовании, перепланировке) помещений (квартир) обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома требуется в следующих случаях: изменения затрагивают несущие конструкции; изменения затрагивают общее имущество.

Согласно пункта 2, 3 статьи 41 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», изменение границ между соседними (смежными) помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих помещений. Изменение границ между помещением и общим имуществом может производиться только с согласия других собственников и органа управления объектом кондоминиума.

Как было установлено в судебном заседании и не отрицалось ответчиком, ответчик в нарушение требований жилищного законодательства Республики Казахстан, без получения согласия других собственников кондоминиума и органа управления объектом кондоминиума, произвел строительство тамбура с захватом общего коридора жилого дома на 1метр 48 см.

Согласно технического паспорта и пояснений представителя руководителя отдела Карагандинского областного филиала РГП на праве хозяйственного ведения «Центр по недвижимости Министерства юстиции Республики Казахстан» площадь построенного тамбура не входит в площадь квартиры ответчика.

Таким образом, суд, удовлетворяя требования истца, обосновал отсутствием у ответчика согласия других собственников кондоминиума и органа управления объектом кондоминиума на строительство тамбура с захватом общего коридора жилого дома на 1метр 48 см.

**Право собственности и право землепользования защищаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Республики Казахстан и другими законодательными актами Республики Казахстан. Собственник земельного участка или землепользователь вправе истребовать свой земельный участок из чужого незаконного владения.**

Решением Абайского районного суда г.Шымкент Южно-Казахстанской области от 02.04.2015 года удовлетворен иск ТОО «ШҰҒЫЛА ПРОЕКТ» к Юсупову А.Н. об обязании освободить земельный участок и снести за свой счет жилое строение, построенное на земельном участке.

Истец ТОО «ШҰҒЫЛА ПРОЕКТ» обратилось в суд с иском к ответчику Юсупову А.Н. об обязании освободить незаконно занятый земельный участок и снести за свой счет жилое строение, построенное на земельном участке, кадастровый номер №19-309-072-3956, находящийся в г.Шымкент, мкр.Самал-2, строение 2169/1.

ТОО «ШҮҒЫЛА ПРОЕКТ» указал, что приобрел в собственность земельный участок кадастровый номер №19-309- 072-3956, но не может пользоваться принадлежащим ему земельным участком, так как на нем имеется жилое строение.

Ранее решением АльФарабийского районного суда г.Шымкент от 06.03.2013 года и дополнительным решением от 22.07.2013 года правоустанавливающие документы на земельный участок, ранее выданные на имя ответчика, были отменены в полном объёме.

Соответственно, истец полагал, что возведенное ответчиком строение, является незаконным и в силу норм права подлежит сносу за счет ответчика.

Вступившим в законную силу решением Аль-Фарабийского районного суда г.Шымкент от 06.03.2013 года исковые требования ТОО «ШҰҒЫЛА ПРОЕКТ» к Юсупову А.Н. и другим о признании недействительными постановления Акима г.Шымкент, решения комиссии по проведению легализации недвижимого имущества, договоров купли-продажи и их государственную регистрацию, удовлетворены.

При рассмотрении этого дела достоверно было установлено, что земельный участок мерою 0,0800 га кадастровый номер №19-309-072-1941, принадлежащий на основании договора купли-продажи на праве собственности Юсупову А.Н. накладывается на участок истца всей площадью.

Дополнительным решением того же суда от 22.07.2013 года суд постановил признать недействительным и отменить постановление Акимата г.Шымкент за №335 от 09.02.2006 года в части выделения в частную собственность земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью 0,0800 га Дилдабаеву А.Н. кадастровый номер (19-309-072-1941), а также отменить государственную регистрацию.

Признано недействительным и отменен акт на право частной собственности на земельный участок №67583 от 31.01.2012 года на имя Юсупова А. Так же отменена их государственная регистрация.

Таким образом, судом был достоверно установлен факт накладки земельных участков ответчика на земельный участок истца. Тем самым, суд решил признать недействительным и отменить, а также отменить их государственную регистрацию:

Договор купли-продажи №1-1650 от 08.07.2010 года, заключенный между Дилдабаевым А. и Юсуповым А., акт на право частной собственности на земельный участок на имя Юсупова А. Встречное исковое заявление Юсупова А.Н. к ТОО «ШҰҒЫЛА ПРОЕКТ» и другим было оставлено без удовлетворения. Учитывая требования статей ч.1,2 ст.188, 260, ч.1,2 ст.244 ГК Республики Казахстан, 164, 164-1 ч.1 Земельного Кодекса, суд иск ТОО «ШҰҒЫЛА ПРОЕКТ» удовлетворил в полном объеме, постановив снести строение, как возведенное на незаконно полученном земельном участке.

При разрешении споров об отмене правоустанавливающих документов и сносе строений, судам необходимо устанавливать не только возникновение прав сторон на недвижимое имущество, но и приоритет этих прав.

При этом, следуяя положениям закона, необходимо иметь в виду приоритет по дате первоначального возникновения прав сторон на землю.

Для этого судам следует проверять время возникновение прав предыдущих собственников, истребовать из регистрирующих и земельных органов сведения.

**В соответствии со ст.118 ГК Республики Казахстан права на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.**

Истец Кривошеева Е.Ф. обратилась в суд к ответчику Подлобко Г.М. с исковым требованиям о том, что истец на праве собственности имеет домовладение и земельный участок, площадью 0,0456 га целевым назначением для обслуживания жилого дома, расположенные по адресу: г.Петропавловск, ул.Ишимская, 27, считая, что приобретенное домовладение расположено за красной линией, построено неправомерно.

Ответчик категорически возражал против строительства, тогда как возвела самовольно веранду, непосредственно примыкающую к земельному участку истца.

Истец просил суд устранить нарушения права путем сноса самовольно возведенного строения, взыскать судебные расходы. Решением Суда №2 г.Петропавловска Северо-Казахстанской области от 05.05.2015 года иск оставлен без удовлетворения.

При этом было установлено, что согласно договора купли - продажи от 22.09.2011 года, акта на право частной собственности, кадастровый номер 15- 234-005-164, собственником дома и земельного участка, расположенного по адресу: ул.Ишимская, 27, является Кривошеева Е.Ф. Собственником соседнего земельного участка и домостроения, расположенного по адресу: г.Петропавловск, ул.Ишимская 25, является Подлобко Г.М., что подтверждается постановлением акимата г.Петропавловска от 29.10.2010 года №1555, актом на право частной собственности на земельный участок, кадастровый номер 15-234-005-435, актом приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 11.10.2012 года и другими материалами дела.

В соответствии с п.1 ст.188 ГК РК, право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. В соответствии со ст.ст.12,13 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», использование земельных участок собственниками либо землепользователями для застройки (включая прокладку коммуникации, инженерную подготовку территории, благоустройство, озеленением и другие виды обустройства участка) может осуществляться только в соответствии с утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документацией и соблюдением целевого назначения или сервитута, зонирования территории, красных линий регулирования застройки, правил застройки и эксплуатации.

В соответствии с п.7.2 СНиП РК 3.01-01-2008 «Градостроительство»-в районах усадебной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее шести метров. На данный момент между строениями расстояние 1 метр 20 сантиметров.

Однако в примечании к СНиП указано, (примечание: допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев).

Истцом предоставлено заявление Кушнер А. В., собственника жилого дома и земельного участка по адресу – г.Петропавловск, ул.Ишимская 27, согласно которого он дает согласие Подлобко Г. М. на строительство нового жилого дома с хозяйственными постройками по адресу – г.Петропавловск, ул.Ишимская 25, также дает согласие на то, что стена возводимого дома будет являться частью забора между земельными участками.

Заявление датировано 17.02.2011 года. Кроме того, истец при покупке домостроения и земельного участка была согласна с уже построенным жилым домом с верандой, которые на момент покупки ею дома уже были введены в эксплуатацию, что подтверждается актом приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 11.10.2012 года. Указанный акт никем не оспорен.

Согласно СНиП РК 3.01-01-2008 г. «Градостроительство», расстояние от границы участка должно быть не менее: 3 м. – до стены жилого дома; 1 м. – до хозяйственных построек (примечание: допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев).

Согласно заключения специалиста с северной стороны земельный участок Кривошеевой Е.Ф. накладывается на земельный участок Подлобко Г.М., площадь накладки составляет 0,0006 га. С южной стороны земельный участок Подлобко Г.М. накладывается на земельный участок Кривошеевой Е.Ф., площадь накладки составляет 0,00013 га.

В соответствии с п. 5 ст. 8 ГК РК, не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктами 3-5 настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права. Таким образом, суд правильно пришел к выводу, что исковые требования необоснованны и не подлежат удовлетворению, так как какихлибо прав истца не нарушено.

**Нормативная правовая база**

Основными законодательными актами, регулирующими отношения, связанные со сносом жилья и хозяйственных построек, являются:

Конституция Республики Казахстан,

Гражданский кодекс Республики Казахстан,

Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан,

Земельный кодекс Республики Казахстан, Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»,

Закон «Об индивидуальном жилищном строительстве» №213 от 03.11.1994 года,

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №310-Ш от 26.07.2007 года.

Также, суды при разрешении дел руководствуются нормативными постановлениями Верховного Суда Республики Казахстан- № 3 от 20.04.2006 года «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником»,

№ 6 от 16.07.2007 года «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства»,

№5 от 16.07.2007 года «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»,

№9 от 25.12.2006 года «О применении судами Республики Казахстан законодательства о судебных расходах по гражданским делам»,

и кроме этого СНиПами, регулирующими технические вопросы, возникающие в процессе индивидуального жилищного строительства.

**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

**Тұрғын үйді бұзу туралы тұрғын үй құқықтық қатынастарынан туындайтын азаматтық істер**

АІЖК 6- бабының және 1- тармағына сәйкес сот, азаматтық сот ісін жүргізу тәртібімен істерді шешу кезінде Қазақстан Республикасының Конституциясының, осы Кодекстің, өзге де нормативтік құқықтық актілердің талаптарын бұлжытпай сақтауға міндетті.

Шығыс Қазақстан облысының Зыряновск аудандық сотының 04.09.2015 жылғы шешімімен Н.Митрофанованың И.Киселеваға «Өрт қауіпсіздігі жөніндегі жалпы талап» техникалық регламентінің талаптарына сәйкес, үйдің жанын босату арқылы құқық бұзуды жою туралы талап арызы қанағаттандырусыз қалдырылған.

Сот талап арызды қанағаттандырусыз қалдырғанда АК-нің 188-бабына негіздеген, оған сәйкес, меншік құқығы дегеніміз субъектінің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиісілі мүлікті өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығы.

Талапкердің бұл іс бойынша құқықтары бұзылмаған, себебі жауапкердің құрылысы оның меншік құқығымен берілген мемлекеттік акті негізінде иеленіп отырған жерде салынған.

Бұл мән-жайда жауапкермен тек өрт қауіпсіздік нормалары бұзылған, ол үшін әкімшілік жауапкершілік және басқа да шаралар көзделген. Сот отырысында талапкер мен жауапкердің түсініктерінен, жазбаша дәлелдемелерден, көшпелі сот отырысында, тұрғын үй мен бастырмасы тараптардың жер учаскелерінің шекарасында орналасқаны анықталды. Жауапкер өрт қауіпсіздігін бұзғаны үшін әкімшілік жауапкершілікке тартылған.

Зыряновск аудандық ТЖ басқармасы ММ-нің 05.01.2014 жылы заңсыздықты жою туралы нұсқама берілген болатын, алайда жауапкермен ол орындалмаған, шаралар көрілмеген. 04.09.2015 жылғы жерді орналастыру жобасы бойынша және жер қатынастар бөлімінің маманы С.В.Охроменконың түсінігінен талапкердің тұрғын үйі жер учаскесінің шекарасында орналасқаны анықталған.

Азаматтық кодексінің 264-бабына сәйкес, меншік иесі өз құқықтарының бұзылуы иеліктен айыруға байланысты болмағанымен, оларды бұзудың қандайын болса да жоюды талап етуге құқылы.

Жер кодексінің 65-бабының 1-тармағының 8-тармақшасына сәйкес, басқа жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзуға жол бермеу керек.

Талапкердің жауапкер заң бұзушылықтарды, тұрғын үйдің жанындағы жерді, «Өрт қауіпсіздігі туралы жалпы талап» текникалық талапқа сәйкес, босату арқылы жою туралы уәжін сот дұрыс негізсіз деп тапты, себебі сот отырысында 04.09.2015 жылғы жерді орналастыру жобасымен жауапкердің бастырмасы талапкердің тұрғын үйіне қарасты жер учаскесінде орналаспағаны, ол жауапкерге тиесілі жер учаскесінде орналасқаны анықталды. Осыған байланысты сот талапкердің құқықтары бұзылғаны туралы талабын негізсіз деп тапқан.

Зыряновск аудандық ТЖ басқармасы ММ-нің «Өрт қауіпсіздігі туралы жалпы талап» текникалық талаптар жауапкермен бұзылғаны анықталғанына тоқталсақ, бұл заң бұзушылықтар өрт қауіпсіздік және әкімшілік жауапкершілік заңдарына сәйкес жойылуға тиіс еді.

Сот дауды қарағанда «Өрт қауіпсіздігі туралы жалпы талап» текникалық регламенті бұзылған, талапкердің құқықтары бұзылмаса, талапты қанағаттандыруға негіз бола алмайды. Талапкердің құқықтары бұзылғанын құрылыс нормалары мен ережелерімен бекітілу керек.

Сот отырысында жауапкермен бастырма құрылысы жүргізілгенде талапкердің қандай да болсын құқықтары бұзылмаған, себебі, алдын көрсетілгендей, талапкердің тұрғын үйі мен жауапкердің бастырмасы жер учаскелердің шекарасында орналасқан.

Көршілес учаскелердегі тұлғалармен құрылыс салынғанда олардың құрылысын бұзу мәселесі қауіпсіздікке, қол жетімділігіне, және жарық түсуіне кедергі болған және басқа тұлғалардың мүдделеріне тікелей залал келтірген жағдайда шешілуі мүмкін.

**Сотпен жауапкердің жер учаскесіне қатысты құқық беретін құжаттарының күші жойылғанына байланысты, онымен солынған құрылысты заңсыз деп тану туралы талапкердің талабы негізді қанағаттандырылған.**

Алматы облысының Талғар аудандық сотының 09.07.2015 жылы талапкер «Байсерке-Агро» ЖШС-нің Э.Тажибаевқа, үшінші түлға – Панфилов ауылдық округіне заңсыз салынған құрылысты бұзу туралы азаматтық іс қаралған.

Талапкер Байсерке-Агро» ЖШС-гі сотқа берген талабын келесімен негіздеген. Талғар аудандық әкімінің 18.05.2009 жылғы шешімі мен 19.06.2009 жылғы №199 санды сату-сатып алу шарты негізінде БайсеркеАгро» ЖШС-гі жалпы алаңы 3583,76 га жер учаскесінің меншік иесі болып келеді.

Панфилов ауылдық аймақтың әкімінің 18.08.2014 жылғы №297 санды өкімімен Байсерке-Агро» ЖШС-нің құқықтары бұзыла отырып, оған тиісілі 0,0700 га жер учаскесі Э.Тажибаевқа берілген.

«Байсерке-Агро» ЖШС-нің арызынан, 19.10.2014 жылғы қылмыстық іс қозғау туралы қаулы қабылданғаннан кейін 22.09.2014 жылы Панфилов ауылдық аймақтың әкімі өзінің Э.Тажибаевқа жер учаскесін беру туралы өкімін бұзған. Э.Тажибаев Панфилов ауылдық аймақтың әкімінің 18.08.2014 жылғы №297 санды өкімінің негізінде, ауылшаруашылығы нысанынды мақсатындағы дәнді шаруа жерінде, тұрғын үйді салуға арналған тиісті құжаттарды рәсімдемей, тұрғын үйдің құрылысын бастаған. Ал үй құрылысы жер учаскесінің иесімен мақсатына сәйкес пайдалануға кедергі келтіреді.

Сондықтан, Алматы облысының Талғар аудандық соты 09.07.2015 жылғы шешімімен Э.Тажибаевқа Қызыл-Ту елді-мекені, Молодежная көшесі, 104 орналасқан, Байсерке-Агро» ЖШС-не тиесілі жер учаскесінде салған тұрғын үйді өз есебінен бұзуды жүктеген.

Үй-жайды және басқа да құрылыстарды бұзу туралы талаптарын қарау кезінде келесі мәселелерді анықтау қажет: Талапкердің құқықтары мен мүдделері бұзылған фактінің шынайылығы тексерілуге тиіс. Ол үшін бірінші кезекте талапкердің мүліктік құқық немесе басқа заңды мүдделері барын анықтау қажет.

Басқа тұлғамен, талапкердің заңды құқықтары бұзылғаны жер учаскесінің шекарасын немесе құрылыс нормаларын бұзу арқылы құрылыс салынғаны дәлелдеме болып табылады.

**Талапкердің жауапкерді ғимараттың дуалын құрылысты бұзып ауыстыруды міндеттеу туралы талабы ҚР АІЖК-нің 68-бабының 2 - бөлігі негізінде бас тартылған.**

Қарағанды қаласының Қазыбекби ауданы №2 аудандық сотымен 22.04.2015 жылы И.Гулямованың Д.Клименкоға «Урарту» ресторанының дуалын бұзып ауыстыруды міндеттеу туралы талабынан бас тарту шешімін шығарған. Сотпен, талапкер М.Гулямов Қарағанды қаласы, Қазыбекби ауданы, С.Сейфуллина көшесі, 21 учаске, №09-142-158-1561 санды, бөлінбейтін 0,0068 га алаңымен, құрылыс және кейінгі сауда маркетін, автотұрағын, құрылыс, және ғимаратты кейін тұрмысты орталығы ретінде қолдану мақсатында берілген жер учаскесін 23.07.2014 жылы «Планер» ЖШС-нен сату-сатып алу келісімімен алғаны анықталған. Жер учаскесі сатып алғаннан кейін талапкерге жер учаскесінің 0,0068 га бөлігіне Р.Дейдің иелігіндегі «Урарту» рестораны орналасқаны белгілі болған. Көрсетілген мән-жай тараптармен дауланбайды және бақылау өлшеуде анықталған. Талапкер жауапкерді жер учаскесіне кірген «Урарту» ресторанының дуалының бөлігін бұзып, ауыстыруды міндеттеуді сұраған. Алайда, талапкердің бұл талаппен келесі негіздерге байланысты келіспеген. Сұратып алынған, К.Микоян, Р.Дейдің атындағы кадастрлық ісіне, сондай-ақ несиелік досьесіне, «Урарту» (бұрын Национальное блюдо) ресторанының ғимаратының жабдықтау ісіне қарағанда, «Урарту» ресторанының ғимаратын салудан бұрын кофе құрылысы салынған. Одан бұрын, Қарағанды қаласы, Қазбекби ауданы, С.Сейфуллин көшесі, 7 (бұрын Сакен даңғылы) мекен-жайында, алаңы 0,0557 га, кадастрлық №09-142-158-287, «Национальные блюда» кафесін қолдану мақсаттағы жер учаскесі Р.Микоянға тиесілі болған. Сонымен қоса, алаңы 0,0720 га, кадастрлық №09-142-158-288, ғимаратқа қызмет көрсету және аумақты абаттандыру мақсатында, бөлінетін жер учаскісін уақытша ұзақ мерзімде жерді пайдалану құқығымен алғаны анықталған. Құрылысы бітпеген «Национальное блюдо» кафесі, 12.08.2002 жылғы жер учаскесіне құқық беру актісі, 29.05.2002 жылғы қалақұрылыс және жер ресурстарын басқару мәселесі бойынша жер учаскесінің жоспары мен шешімдер өту карточкасына сәйкес, 0,0557 га, кадастрлық №09-142-158-287 мен алаңы 0,0720 га, кадастрлық №09-142-158-288 жер учаскелерінің шекарасында орналасқан. К.Микоян Қарағанды облысының сәулет-құрылыс бақылау және лицензиялау аумақтық басқармасының 30.07.2002 жылғы №145 рұқсатымен жазғы кафе алаңымен сәулет жобасына сәйкес, «Урарту» ресторанына қайта жаңартылған. Осыдан «Урарту» рестораны 2002 жылғы сәулет жобасына толық сәйкес келетіні көрінеді. Р.Микоян алаңы 0,0346 га, кадастрлық №09-142- 1583-70 жер учаскесін, кафе ғимаратына қосымша үй-жайларды салу және қосымша бөлмелер салу үшін сатып алған, ол 29.10.2003 жылғы №23335 жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру туралы актімен бекітіледі. Бұл мәнжай сот отырысында ЖерҒӨО Қарағанды облысындағы филиалының, Қарағанды облысының ТЖД-нің және «Қарағанды қаласы сәулетқалақұрылысы» ММ-нің мамандарының түсініктерімен бекітілген. Алаңы 0,0557 га, кадастрлық №09-142-158-287, 0,0720 га, кадастрлық №09-142-158-288, 0,0346 га, кадастрлық №09-142-1583-70 жер учаскелерінің жоспарлары мен мақсатына сәйкес құрылыс және қосымша бөлмелер салумен кеңейтуі «Урарту» ресторанының артқы бөлігінде жасалған. Сондықтан рестораннан, кәзіргі уақытта Галямовқа (бұрын «Планер ЖШС) тиесілі жер учаскесіне шығу алып тасталған, себебі 0,0346 га, кадастрлық №09-142-1583-70 жер учаскесі 0,0557 га, кадастрлық №09-142-158-287, 0,0720 га, кадастрлық №09-142-158-288, 0,0346 га жер учаскелерінің ар жағында орналасқан. Қайта жаңарту мен құрылыс аяқталғаннан кейін «Урарту» ресторыны құрылысы аяқталған нысан қабылдау туралы мемлекеттік қабылдау комиссиясының акті негізінде 25.08.2004 жылы қолданысқа енгізілген. Алаңы 1417,6 ш.м. «Урарту» ресторынының құрылысы аяқталғаннан кейін нысанды қабылдау туралы мемлекеттік қабылдау комиссиясының актісі 27.08.2004 жылы №368-р санды Қарағанды қаласының өкімімен бекітілген және 08.12.2004 жылы №04/40533 кадастрлық №09-142-158-370-1 санымен тіркеуші уәкілетті мемлекеттік органында тіркелген. 14.03.2007 жылғы иесінің құрылыс нысанды қолданысқа қабылдау актісіне сәйкес, қолданыстағы «Урарту» ресторанын гипсокартон аралығы бөлшектелген. Көрсетілген акт 16.03.2007 жылы №09-142-158-370-1 кадастрлық санмен тіркеуші уәкілетті мемлекеттік органында тіркелген. Сотпен осы істі қарау кезінде, алаңы 0,0346 га, кадастрлық №09-142- 1583-70, 0,0557 га, кадастрлық №09-142-158-287, 0,0720 га, кадастрлық №09- 142-158-288 жер учаскелері жерлерге жеке меншік құқық беретін мемлекет актілеріне сәйкес келетіні анықталған. Мемлекеттік актілерін рәсімдеген кезде жерге орналастыру процессі сақталған, бұл кадастрлық іс материалдарымен бекітілген. «Соттармен жер заңың қолданудағы кейбір мәселелері туралы» Қазақстан Республикасының Жоғарғы Сотының 16.07.2007 жылғы №6 нормативтік қаулысының 8-тармағына сәйкес, бір жер учаскесіне екі және одан да көп меншік иелерінің (жер пайдаланушылардың) меншік құқығының туындауы, сондай-ақ аралас жер учаскелерінің шекарасын бұзу туралы дауды шешкен кезде сот, Жер кодексінің 43-бабында белгіленген талаптарды назарға алуы керек. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 43-бабының 10-тармағына сәйкес, егер облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергiлiктi атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл, ауылдық округ әкiмiнiң жер учаскесiн беру туралы шешiмiнде өзгеше көзделмесе, жер учаскесiнiң нақтылы (белгiлi бiр жердегi) шекарасы белгiленгенге дейiн және құқық белгiлейтiн құжаттар берiлгенге дейiн жер учаскесiн пайдалануға жол берiлмейдi. К.Микоян мен Р.Микоян жоғарыда көрсетілген жер учаскелеріне құқықтарын рәсімдегенде ұқсас талап 24.01.2001 жылғы №152-н санды Қазақстан Республикасының «Жер туралы» заңында да қарастырылған болатын (34-баптың 9-тармағы). Көрсетілгендерді ескере отырып және құқық беретін және идинтификациялық құжаттарды, сонымен қатар жер учаскелерінің кадастрлық іс материалдарын назарға алғанда, «Урарту» рестораны, одан бұрын «Национальное блюдо» кафесі көп уақыттан бері жер учаскесі бөлінген шекарасында орналасқаны және орналасатыны анық. Сонымен қатар, «Национальное блюдо» кафесі бұрын «Арагац» ШЖӨ-ке тиесілі болған, ол 10.09.2001 жылғы тапсыру-қабылдау актісімен бекітілген.

**Жалпы пайдаланудағы жер учаскелері мемлекет меншігінде, демек, жалпы пайдаланудағы жерлердегі заңсыз салынған құрылысты бұзу туралы қуынымды уәкілетті мемлекеттік орган мәлімдей алады.**

Шымкент қ. Еңбекші аудандық сотымен 20.03.2014 жылы Т.М.Нечитайлованың Г.Х. Тлеуоваға, мүдделі тұлға «Шымкент қ. сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-не құрылысты өз бетінше салынған деп тану, жауапкерге өз бетінше салынған құрылысты өзінің есебінен бұзуды жүктеу, бұрынғы орынға қоршау орнату және өту аумағын босату туралы қуыным арызы қанағаттандырусыз қалдырылған. Талап арызды қанағаттандырусыз қалдыра отырып, сот Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 8-бабының және 5-тармағына сәйкес азаматтар мен заңды тұлғалардың басқа жаққа зиян келтiруге, құқықты басқа түрлерде қиянат жасап пайдалануға, сондай-ақ құқықты оның мақсатына қайшы келетiндей етiп жүзеге асыруға бағытталған әрекеттерiне жол берiлмейтінін негізге алған. Осы баптың 3,5-тармақтарымен көзделген талаптар сақталмаған жағдайда сот тұлғаның оған тиесілі құқығын қорғаудан бас тарта алады. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 264-бабына сәйкес меншiк иесi, өз құқықтарының бұзылуы иелiктен айыруға байланысты болмағанымен, оларды бұзудың қандайын болса да жоюды талап етуге құқылы. Талапкер Т.М.Нечитайлова жекешелендіру туралы 30.03.1992 жылғы шарттың, жылжымайтын мүлікті заңдастыру туралы 10.04.2007 жылғы шешімнің және заң бойынша мұраға құқық туралы 13.12.2006 жылғы куәліктің негізінде Шымкент қ., Қаратөбе тас жолы, 24-1 үй мекенжайында орналасқан жер учаскесіндегі үй құрылысының тең меншік иесі болып табылған. Шымкент қ., Қаратөбе тас жолы, 22-3 үй мекенжайында орналасқан жер учаскесі бар үй құрылысы 13.09.2002 жылғы сатып алу-сату шартының негізінде жауапкер Г.Х.Тлеуоваға тиесілі болған. 3.01-02-2001 ҚР ҚНжЕ 4-б. 4.4.-тармағына сәйкес: тұрғын үйді, шаруашылық-тұрмыстық құрылыстарын орналастыруды, олардың жоспардағы және биіктігі бойынша өлшемдерін, нормативтік талаптарды және шектес учаскелер инсоляциясының қажетті жағдайларын есепке алумен құрылыс салушы (немесе оның тапсырыс бойынша басқа тұлға) айқындайды. Тұрғын үй мен шаруашылық құрылыстарын орналастырғанда, егер олар шекаралас жер бөлімшесіндегі құрылыспен біріктіріле қанаттас салынатын болмаса, онда олар шектес үй-жайлық жер бөлімшесінің шекарасынан кем дегенде 1,5 м бос жер қалдырылып салынуы тиіс. Сотпен анықталғандай, тараптар тең меншік иесі болып табылатын жер учаскелерінің арасында ені 1 метр, ұзындығы 46,6 метр өткел бар. Бұл жер учаскесі тараптарға тиесілі емес және жалпы пайдаланудағы жерлер болып табылады. Жауапкер Г.Х.Тлеуова өзінің жер учаскесінде жоғарыда көрсетілген жалпы пайдаланудағы жер учаскесінің ені 1 метр және ұзындығы 9,5 метр мөлшердегі бөлігін басып алумен екі қабатты құрылыс тұрғызған, бұл ОҚО Жер-кадастр филиалы Шымкент қалалық бөлімінің жерге орналастырушы маманымен орындалған 24.02.2014 жылғы тексеру актісімен расталады. Бұл құрылыс рұқсат беру құжаттарынсыз салынған, осыған байланысты 18.11.2013 жылы МСҚБ департаменті басшысының қаулысымен жауапкер Г.Х.Тлеуова Қазақстан Республикасы ӘҚБтК 1-б. 235-бабына сәйкес 60 АЕК мөлшерінде айыппұл салу түрінде әкімшілік жауапкершілікке тартылған. Даулы құрылыс қуынушы Т.М.Нечитайлованың жер учаскесінің шекарадан 1,5 метр бос жер қалдырылмай, яғни ҚР ҚНжЕ талаптарын бұзумен салынған. Дауды қарау кезінде сот, егер бұл кезде қуынушының құқықтары бұзылмайтын болса, құрылыс нормалары мен ережелерін бұзу өздігінен қуынымды қанағаттандыруға негіз бола алмайды деген қорытындыға келген. Қуынушының құқықтарының бұзылуын жою үшін, оның құқықтарының бұзылуына әкелген құрылыс нормалары мен ережелерін бұзушылықты анықтау қажет. Сот мәжілісінің барысында, жауапкердің тарапынан құрылыс кезінде қуынушының құқықтарын қандай да бір бұзушылық сотпен анықталмаған, себебі жоғарыда көрсетілгендей, бұл құрылыс жалпы пайдаланудағы жер учаскесін басып алумен жауапкердің жер учаскесінде орналасқан. Құрылыс кезінде жауапкер қуынушының жер учаскесін басып алмаған, бұл талапкер Т.М.Нечитайлованың өзінің айғақтарымен және жерге орналастырушының актісімен расталады. Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңының 31 бабына сәйкес - сәулет-құрылыс бақылау мен қадағалауды: объектілердің құрылысына инспекциялау жүргізу, сондай-ақ сәулет, қала құрылысы, құрылыс және мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауы істері жөніндегі жергілікті атқарушы органдардың, осы Заңмен белгіленген құзырет шегінде жүзеге асырылатын қызметін бақылау арқылы сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті мемлекеттік орган және оның аумақтық бөліністері жүзеге асырады. Жоғарыда көрсетілген бапқа сәйкес сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті мемлекеттік орган сәулет-құрылыс бақылау мен қадағалауды жүзеге асырады, демек, аталған орган ҚР ҚНжЕ-не сәйкес келмейтін құрылыстарды бұзу туралы талаптармен сотқа жүгінуге құқылы. Іс апелляциялық, кассациялық тәртіпте қаралмаған. Тұлғалардың көрші учаскелерде құрылыс салу кезінде, мұндай құрылыстарды бұзу туралы мәселе қауіпсіздікке қауіп-қатер болу, қол жетімділік пен жарықтандыруды бұзу жағдайлары, екінші меншік иесінің мүддесіне нұқсан келтіретін басқа да бұзушылықтар кезінде шешілуі мүмкін деп ұйғарамыз.

**Күші жойылмаған рұқсат беру құжаттамасының болуына байланысты, сотпен қуынушының қызыл сызықтан асып кеткен құрылысты бұзу туралы талаптары қанағаттандырусыз қалдырылған.**

28.11.2014 жылы Шымкент қ. Әл-Фараби аудандық сотымен «Шымкент қ. сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-нің жауапкер А.Т.Султанбековаға заңсыз тұрғызылған құрылысты бұзу туралы қуынымы бойынша іс қаралған. Қазақстан Республикасы АК-нің 244-бабының 1-т. және 2-т. сәйкес, бұл мақсаттарға бөлінбеген жер учаскесiнде салынған, заңнамамен белгіленген тәртіпте қажеттi рұқсат алынбай салынған тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат немесе өзге де жылжымайтын мүлiк өз бетiнше салынған құрылыс бұзылуға жатады. Сәулет-жоспарлау тапсырмасы жоба алды рәсімінің ажырамас бөлігі болып табылады, оны сәулет және қала құрылысы саласындағы функцияларды жүзеге асыратын тиісті жергілікті атқарушы органдардың құрылымдық бөлінісі береді. Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңының 49-т. сәйкес сәулетжоспарлау тапсырмасы - объектiнiң мақсатына, негiзгi өлшемдерiне және оны нақты жер учаскесiне (алаңға, трассаға) орналастыруға қойылатын талаптар кешенi, сондай-ақ осы елдi мекен үшiн қала құрылысының регламенттерiне сәйкес белгiленетiн, жобалау мен құрылысқа қойылатын мiндеттi талаптар, шарттар мен шектеулер. Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Объектілерді салу үшін бастапқы материалдарды (деректерді) және рұқсат беретін құжаттарды ресімдеу мен беру тәртібін оңайлату жөніндегі кейбір шаралар туралы» 2008 жылғы 6 мамырдағы N 425 Қаулысы жаңа объектілерді салу және қолданыстағы объектілерді өзгертуге рұқсат беру рәсімдерінен өту ережелерін көздейді. Рұқсат беретін құжаттар - өтініш берушіге ғимараттардың үй-жайларын (жекелеген бөліктерін) салу немесе қолданыстағыларын өзгерту жөнінде өзінің ойын іске асыруға құқық беретін құжаттар, олар мыналарды қамтиды: жерге тиісті құқық беру туралы жергілікті атқарушы органның шешімі; қолданыстағы ғимараттардың үй-жайларын (жекелеген бөліктерін) қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) туралы тиісті жергілікті атқарушы органның шешімі. Сотпен жеке тұрғын үй құрылысына берілген, Шымкент қ., Қайтпас-1 шағынауданы, Әмірбеков көш., 271а мекенжайында орналасқан әрқайсысының ауданы 0,1000 гектардан жер учаскелері 05.12.2012 жылғы сатып алу-сату шартының негізінде А.Т.Султанбековаға тиесілі екендігі анықталған. А.Т.Султанбекованың 13.12.2012 жылғы арызының негізінде Шымкент қаласының жер комиссиясымен автотұрақ құрылысына және ұйымдастыруға қосымша жер учаскесін бөлуге және Салтанат сарайының құрылысына арналған жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуге оң қорытынды шығарылған. Қазақстан Республикасы АК-нің 188 бабының 1-тармағына сәйкес меншiк құқығы дегенiмiз субъектiнiң заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзiне тиесiлi мүлiктi өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билiк ету құқығы. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 22-бабының 3-т. 1), 2) тармақшаларына сәйкес жер учаскесiне меншiк құқығы мемлекеттiк органдар актiлерiнiң азаматтық-құқықтық мәмiлелердiң негiзiнде туындайды. 12.09.2014 жылғы жобалауға арналған СЖТ-нан Шымкент қ. жер комиссиясының 22.02.1013 жылғы қорытындысымен А.Т.Султанбековаға автотұрақ құрылысына және ұйымдастыруға қосымша жер учаскесін бөлу және Салтанат сарайының құрылысына арналған жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы оң қорытынды берілгені көрінеді. Бұл қорытындыға комиссия мүшелерінің қолы қойылған және бекітілген. Сонымен қатар, «Шымкент қ. сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-нің бастығы Н.Т.Архабаевпен автотұрақ құрылысына және ұйымдастыруға қосымша жер учаскесін бөлу және Салтанат сарайының құрылысына арналған жер учаскесінің қалалық құрылыс кадастрының сектор меңгерушісімен әзірленген нысаналы мақсатын өзгерту туралы ситуациялық схема бекітілген. Жылжымайтын мүліктің бекітілген техникалық төлқұжаты бар. Аталған қорытынды комиссия мүшелерімен қол қойылып, бекітілген. Бұдан бөлек «Шымкент қаласының сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММнің басшысы Н.Архабаевтың автотұрақ құрылысы мен Салтанат сарайы үшін қосымша жер учаскесін бекітіп беру туралы ситуациялық схемасы жасалған. Аталған жылжымайтын мүлікке бекітіп берілген техникалық құжат бар. Шымкент қаласы әкімінің 08.08.2014 жылғы қаулысымен А.Сұлтанбековаға тұрғын үй салу үшін берілген Шымкент қаласы, Кайтпас мөлтек ауданы, Амирбеков көшесі №3 үй орналасқан 0,2000 га жер учаскесі автотұрақ құрылысы мен Салтанат сарайы салу үшін нысаналы мақсаты өзгертілген. А.Сұлтанбековаға 0,1000 автотұрақ құрылысы мен Салтанат сарайын салу үшін жер учаскесіне заң талабына сәйкес, меншік құқығымен мемлекеттік акт берілген. Шымкент қаласы Әл-Фараби аудандық Әділет басқармасының 27.06.2014 жылғы анықтамасына сәйкес, аталған жер учаскелердің меншік иесі болып А.Сұлтанбекова тіркелген. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының «Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы» 2007 жылғы 16 шілдедегі №6 нормативтік қаулының 16-тармағына сәйкес, соттар, өз бетінше басып алынған жерлерді қайтару және өз бетімен салынған құрылыстарды бұзу туралы талап арыздарды қарау кезінде, заңдарда белгіленген тәртіппен осындай мақсаттарға арнап бөлінбеген жер учаскесінде салынған, сондай-ақ қажетті рұқсат алынбай салынған тұрғын үй, басқа қосалқы құрылыстар, құрылыс немесе өзге де жылжымайтын мүлік өз бетімен салынған құрылыс болып табылатындығын ескеруі керек. Сот отырысында даулы жер учаскесіне жауапкердің барлық құқық және рұхсат беретін құжаттары бар екендігі анықталған. Аталған құжаттар заңды күшінде, күші жойылмаған. Сондықтан, бірінші сатылы соттың, талапкердің құрылыс қызыл сызықта салынған деген талабы негізсіз деген тұжырымы дұрыс. Қызыл сызыққа құрылыстың қай бөлігі түсіп тұрғаны іс материалдармен дәлелін таппаған және тараптармен негізделмеген.

**Талапкердің жауапкерді құрылысты бұзуға және күл-қоқысты тазалауға міндеттеу бөлігіндегі талабынан ҚР АІЖК-нің 68- бабының 2- бөлімі негізінде бас тартылған.**

Алматы облысының Қарасай аудандық соты 26.05.2014 жылы төмендегілерді негізге ала отырып, талапкер Г.Н.Лисстің жауапкерлер Е.А.Антипина, А.А.Лисске сома өндіру және іс-әрекет жасауға мәжбүрлеу талабын қанағаттандырудан бас тарту туралы шешім шығарған. Лисс Г.Н. сотқа жауапкерлерден құрылыс материалдарын сатып алуға жұмсалған материалдық шығыны үшін 52 700 теңге, жұмыскерлерді жалдауға төленген 45 000 теңге өндіру, салынған шаруашылық құрылыстарды, әжетхананы, канализациялық су ағызғышты бұзу және демонтаждау, сондай-ақ, күл-қоқыс пен құрылыс материалдарын жинап, тазалауға міндеттеу талабымен жүгінген. Талапкер жауапкер Е.А.Антипинаның соттың жер телімінің қоршауын қалпына келтіру туралы орындамауы себепті, талапкердің қоршауды өзі қалпына келтіргенін, жоғарыда аталған сомалар соған жұмсалғанын көрсеткен. Шығынды өндіру жөніндегі талап ҚР Азаматтық кодексінің 356- бабымен негізделген. АК-тің аталған бабында, борышкер затты жасап, несие берушіге беру немесе оған белгілі бір жұмыс жасап беру немесе қызмет көрсету міндеттемесін орындамаған жағдайда заңдардан, шарттан немесе міндеттеменің мәнінен өзгеше туындамайтындықтан, несие беруші міндеттемені орындауды үшінші адамдарға ақылға қонымды бағаға ақылға қонымды мерзімде тапсыруға немесе оны өз күшімен орындауға және шыққан шығындар мен басқа залалдарды өтеуді борышкерден талап етуге құқылы деп көрсетілген. Көріп отырғанымыздай, заңнамада өзгеше туындамаса АК-тің аталған ережесі қолданылуы мүмкін. Бұл жағдайда жауапкердің қоршауды қалпына келтіру міндеттемесі сот шешімінен туындаған, ол АІЖК-нің 21-бабының 2-бөлігіне сәйкес баршаға міндетті және Қазақстанның барлық аумағында мүлтіксіз орындалуға жатады. Сондықтан, сот талапкермен келтірілген АК-тің 356-быбының ережелері бұл жағдайда қолданыла алмайды деген тұжырымға келген. Сот азаматтық заңнама талапкердің жауапкер үшін сот шешімін өз бетінше орындап, онан соң өзінің бұл үшін жасаған шығындарын өндіру туралы басқа талап беру мүмкіндігін қарастырмайды, өйткені, аталған әрекеттер сот актілерін орындау институтын алмастыруға (нивелирование) алып келуі мүмкін деген тұжырым жасаған. Талапкердің жауапкер үшін сот шешімімен көзделген іс-әрекеттерді ҚР АІЖК-нің 227-бабының 1-бөлігімен белгіленген әдіспен жасай алады, оған сәйкес, жауапкерді мүлік немесе ақша сомаларын берумен байланысты емес белгілі бір әрекеттер жасауға міндеттейтін шешім шығарған кезде сот сол шешімде, егер жауапкер шешімді белгіленген мерзім ішінде орындамаса, онда талап қоюшының бұл әрекеттерді соттың ұйғарымы бойынша жауапкердің есебінен қажетті шығындарды өндіріп ала отырып жасауға құқылы екенін көрсете алады деп белгіленген. Яғни, соттың пікірі бойынша талапкердің жауапкер үшін әрекеттер жасауы үшін, талапкер бастапқыда сотқа жауапкер үшін бұл әрекеттерді, оның есебінен жасап, кейін жауапкерден қажетті шығындарды өндіру құқығы туралы ұйғарым шығару үшін сотқа жүгінуі қажет болған. Талапкердің аталған әрекеттері соттың рұқсатынсыз жасалғандықтан, сот талапкердің шығындарды өндіру туралы талабын қанағаттандырусыз қалдырған. Талапкермен көрсетілген санитарлық, өрт қауіпсіздігі және құрылыс нормаларының бұзылу фактілері уәкілетті мемлекеттік органдардың, атап айтқанда, санитарлық, өрт қауіпсіздігі қызметтерінің және сәулет-құрылыс бақылау органдарының қорытындыларымен бекітілуі тиіс. Мұндай қорытындылар істе болмағандықтан, сот талапкердің жауапкермен заң талаптарының бұзылғандығы жөніндегі уәждерін дәлелденбеген деп танып, талапкердің талаптарын қанағаттандырусыз қалдырған. Бұл істің жоғарғы сатылы соттармен қаралғандығы жөнінде деректер жоқ. Мұндай сот тәжірибесін қате деп ойлаймыз, өйткені, үшінші адамның жауапкер үшін сот актісін орындау бойынша шығындар жасауы, бұл тұлғаларға шығындар алып келеді және борышкердің негізсіз баюына соқтырады.

**«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 40-бабына сәйкес, меншік иесімен бөлмелерді қайта құру, оның ішінде, ортақ мүлікке қауіп төндіретін немесе нашарлатумен байланысты жұмыстар жүргізуге, қайта жоспарлауға және жарақтандыруға тыйым салынады.**

Шығыс Қазақстан облысының Семей қалалық соты 23.05.2014 жылғы шешімімен Ш.Н.Райсханованың жауапкерлер М.В.Сафрошкинға, КСК «1 микрорайон – 7 «В», «Семей қаласының сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-не заңсыз салынған металл есікті қабырғаны (перегородка) бұзуды міндеттеу, қосымша шығу есігін қалпына келтіру, КСК «1 микрорайон – 7 «В»-нің 22.02.2014 жылғы М.В.Сафрошкинның пәтерін, оған жапсарлас орналасқан дәліз есебінен кеңейтуге рұқсат беру туралы жалпы жиналысының шешімін және «Семей қаласының сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-нің 26.03.2014 жылғы М.В.Сафрошкинның пәтерін дәліздің бір бөлігін қосу жолымен қайта құруға рұқсат беру туралы хатын заңсыз деп тану туралы талабын қанағаттандырған. 1986 жылы салынған, бұрын жатақхана болған №7 «В» үйдің бірінші қабатының ортасында фойе және екі секция орналасқан. Секция бойында жеке пәтерлер орналасқан ұзын дәліз болып табылады. Бұл үйдегі екі тұрғын бөлме, асхана және қызметтік бөлмелерден тұратын № 10 пәтерді М.В.Сафрошкин 29.07.2009 жылғы сатып алу-сату шарты негізінде сатып алған. Аталған пәтердің техникалық төлқұжаты, алдыңғы меншік иесі Е.Б.Левковичпен 05.06.2008 жылы жылжымайтын мүліктің техникалық инвентаризациясын (зерттеуін) өткізу туралы шарт жасалғаннан кейін, 05.08.2008 жылы түзілген. Техникалых төлқұжаттан, дәліздің соңындағы қабырғаның техникалық төлқұжатты түзу кезеңіне салынғаны көрінеді. Жауапкерге екі тұрғын бөлме, бір қызметтік бөлме, санбөлме және дәліз тиесілі болған. Жауапкер № 39 қызметтік бөлмені (бұрынғы жатақхананың қосалқы бөлмесі) тұрғын бөлме ретінде пайдаланған. № 40 тұрғын бөлмені асхана ретінде пайдаланған. Аталған жайт, тараптардың тұрғын үй бөлмелерінің ортақ дәліз бойында орналасқанын, бұл жерде талапкердің пәтерінің өзге пәтерлермен қатар орталық фойе мен жауапкердің пәтерінің аралығында орналасып, оның орналасу жері тұйық болып табылатынын көрсетеді. Сонымен қатар, бұрын дәліздің соңында өрт қауіпсіздігі үшін қосымша шығу есігінің болғандығы анықталған. Оған жету үшін дәлізбен жауапкер М.В.Сафрошкиннің бөлмелері орналасқан жер арқылы өту қажет. Бұл жағдай, атап айтқанда, дәліздің соңындағы өрт кезінде шығатын қосымша есік болып табылатын бұрынғы балконның есігін қалап тастау да, ортақ дәлізде қосымша есікке шығуға кедергі келтіретін, металл есігі бар қабырға орнату да, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 16.01.2009 жылғы №14 санды Қаулысымен бекітілген «Өрт қауіпсіздігінің жалпы талаптары» Техникалық регламентінің 380-бөлігінің 1-тармағының талаптарын бұзады. Бұл ережелерге сәйкес, ұйымдардың ғимараттарында, құрылғылары және құрылыстарында (жеке тұрғын үйлерді есепке алмағанда) нәтижесінде адамдарды қауіпсіз түрде эвакуациялау жағдайын нашарлататын, өрт сөндіргіштерге, өрт крандарына және өрт қауіпсіздігінің өзге де құралдарына жетуді шектейтін немесе өртке қарсы қорғанудың (автоматты өрт дабылы, өрт сөндірудің стационарлық автоматты құрылғысы, түтінді жою жүйесі, жариялау жүйесі және эвакуацияны басқару) автоматикалық жүйелерінің әрекет ету аймағын кемітетін, көлемді-жоспарлық шешімдерге өзгертулер жасауға тыйым салынады. Қосымша шығу есігін кірпішпен қалап тастау нәтижесінде дәлізге кәдуілгі табиғи жарық түспейді, ал мұндай жарықтың болуы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 17.01.2012 жылғы №94 санды Қаулысымен бекітілген «Коммуналдық маңыздағы объектілерге санитарлықэпидемиологиялық талаптар» Санитарлық ережесінің 50-бөлігімен көзделген, оған сәйкес, жатақханалардың тұрғын бөлмелерінде, сондай-ақ, ортақ дәліздері мен холлдарында табиғи жарық болуы қажет. «Тұрғын үй қатынастары туралы» (әрі қарай – Заң) Заңның 41-бабының 1 бөлігіне сәйкес, бөлме және ортақ мүліктің арасындағы шекараны өзгертуге құрылыс нормалары мен ережелері, сондай-ақ, өзге де міндетті қауіпсіздік талаптары сақталған жағдайда жол беріледі. Заңның 40-бабына сәйкес, меншік иесінің бөлмені қайта құруы, оның ішінде, ортақ мүлікке қауіп төндіретін немесе оны нашарлататын жұмыстар жүргізумен байланысты қайта жоспарлауға және қайта жарақтауға тыйым салынады. Заңның 4-бабының 2-бөлігіне сәйкес, тұрғын үйді пайдалану, оның бұзылуы мен құртылуына алып келмеуі, онда тұратын өзге тұрғындардың тұру жағдайын бұзбауы, қоршаған ортаға залал келтірмеуі тиіс. Осылайша, М.В.Сафрошкиннің орнатылған металл есігі бар эвакуациялық шығу есігіне жолды бөгейтін қабырғаның, ешқандай қолайсыздық туындатпайды деген уәжін сот негізсіз және бұлтартпай сенетін емес деп тапқан. Осы негіздер бойынша сот «1 микрорайон – 7 «В» пәтер иелерінің жалпы жиналысымен қабылданған шешімді заңсыз деп тауып, оны қауіпсіздіктің жалпы ережелеріне қайшы деп таныған. Сонымен қатар, сот КСК өкілінің негізгі шығу есігі және өрт болған жағдайда тұрғындар сыртқа шыға алатын жертөле арқылы өтетін қосымша шығу есігі бар деген уәждерін де, дәліздің ортаңғы бөлігінде өрт болған жағдайда, оларға өту мүмкін болмайды деген тұжырыммен негізсіз деп таныған. Азаматтық кодекстің 264-бабына сәйкес, меншік иесі, бұзушылықтар оны иелік ету құқығынан айырумен байланысты болмаса да, өзінің құқығының кез-келген бұзылуын жоюды талап етуге құқылы. Сондай-ақ, «Семей қаласының сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММмен М.В.Сафрошкинге қайта жоспарлауға жазбаша рұқсат беру кезінде заң бұзушылыққа жол берілмеген, өйткені, соңғысы құжаттарды ұсынғанда, өзге құжаттармен қатар техникалық жоспарды да тапсырған, онда қосымша апатты шығу есігі көрсетілмеген, осы себепті қайта құруға рұқсат берілген, атап айтқанда, есігі бар бөлу қабырғасын орнатуға. Бөлу қабырғасы орнатылып қойылғанына байланысты М.В.Сафрошкин алғашқыда тиісті рұқсатсыз қайта құру жасағаны үшін әкімшілік жазаға тартылған, сонан кейін ғана оған рұқсат-хат берілген. Алайда, нақты алғанда апатты шығу есігі дәліздің соңында болуы керектігі себепті және бірінші қабаттың бөлмелерінің құрылымын тиістілігінше бастапқы жағдайға келтіру мақсатында «Семей қаласының сәулет және қала құрылыс бөлімі» ММ-нің 26.03.2014 жылы қайта құру жүргізу үшін М.В.Сафрошкинге берген рұқсатының күші жойылған. Осылайша, сот талапкердің талабын қанағаттандырғанда, осы ғимаратта тұратын тұрғындардың мүддесі мен олардың қауіпсіздігін назарға алған.

**Меншік құқығы және жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі және өзге де заң актілерімен белгіленген тәртіпте қорғалады. Жер телімінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы өз жер телімін бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етуге құқылы.**

ШҚО Семей қалалық сотының 23.01.2014 жылғы шешімімен Г.Галимуллинаның жауапкер А.Әлкееваға жер телімін босату және құрылыстарды бұзу талабы қанағаттандырылған. Г.Галимуллина сотқа жүгіне отырып, өз талабын, Семей қаласы, Шығыс Сол жақ, №3027 орналасқан жер телімінің меншік иесі екендігімен, 23.05.1996 жылы Н.Артемовамен өмір бойына мұра етілетін иелік ету құқығына сату-сатып алу шартын түзіп, өз атына өмір бойына мұра етілетін иелік ету құқығымен мемлекеттік акт алғанымен негіздеген. 1996 жылдан талапкер жер теліміне иелік еткен және пайдаланған, «Контейнерная» массивінің ПКСЛ-мен шарт жасаған, ал 2005 жылдан аталған жер теліміне баруын тоқтатқан, себебі, қатты науқастанып қалған. 2013 жылдың қазан айында талапкер жер теліміне берілген ескі актілерді ауыстырып, аталған телімге өз құқықтарын тіркеткен, кейін, өз жер телімінде тұрғын үй салынғанын білген. Сотта жауапкер А.Әлкеева талаппен келісіп, Г.Галимуллинаның жер теліміне үй салғанын мойындап, жылжымайтын мүлікті жариялау комиссиясының 06.04.2007 жылғы шешімімен Семей қаласы, «Шығыс сол жақ» массивінде орналасқан №3033 саяжайды жария етіп, сол телімге үй салғанын, құрылысты салу кезінде өзінің №3033 санды телімінің орналасқан жерін анықтамағанын, өз телімінің шекарасын анықтау үшін уәкілетті органдарды тартпағанын, сондай-ақ, өзінде аталған үйге ешқандай құжаттардың жоқ екендігін түсіндіріп, құрылысты өз еркімен бұзуға уақыт сұраған. АІЖК-нің 65,66- баптарына сәйкес, әр тарап өзінің талаптарының және қарсылықтарының негізі ретінде сілтеме жасайтын мән-жайларды дәлелдеуі тиіс. Дәлелдемелерді тараптар мен іске қатысушы басқа да тұлғалар береді. Жер телімдері жылжымайтын мүлік болып табылады. Жылжымайтын мүлікке меншік құқығы, оны мемлекеттік тіркеуге алған сәттен пайда болады. Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 21-бабына сәйкес (әрі қарай - ЖК), меншік иесіне, оған тиесілі жер теліміне иелік ету, пайдалану және билік ету құқығы тиесілі болады. ЖК 164, 164-1-баптарына сәйкес, меншік құқығы және жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі және өзге да заң актілерімен белгіленген тәртіпте қорғалады. Жер телімінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы, өз жер телімін бөтеннің заңсыз иелігінен талап етуге құқылы. АК-тің 264, 265-баптарының негізінде, меншік иесі, бұзушылықтар оны иелік ету құқығынан айырумен байланысты болмаса да, өзінің құқығының кез-келген бұзылуын жоюды талап етуге құқылы. Бұл норма меншік иесі болып табылмайтын, бірақ мүлікті шаруашылық билік ету, жедел басқару, тұрақты жер пайдалану немесе заң актілері мен шартта белгіленген өзге негіздер бойынша құқықпен пайдаланатын тұлғаларға да тарайды. Өйткені, сот қарауы кезінде талапкердің талаптарын теріске шығаратын мән-жайлар анықталмаған, сот Г.Галимуллинаның талабын қанағаттандырған. Даулы жер теліміне талапкердің құқығы жауапкерге қарағанда ерте пайда болғанын ескере отырып, сот тәжірибесін дұрыс деуге болады.

**Қазақстан Республикасы АК-нің 118-бабына сәйкес, жылжымайтын мүлікке меншік құқығы, оны мемлекеттік тіркеуге алған кезден пайда болады.**

Талапкер Н.Масик сотқа жауапкер Е.Сагитовқа иелік етуден айырумен байланысты емес, меншік құқығының бұзылуын жою, заңсыз салынған шаруашылық құрылыстарды бұзу, шаруашылық құрылыстардың тіркелуін бұзу туралы талаппен жүгінген. Арыз беруші өз талабын, 2007 жылдан бастап Ертіс қаласы, Гагарин көшесі №132 үйдің және 0,2356 га. жер телімінің меншік иесі екендігімен негіздеген. Жаңа үйдің ескі үй орналасқан шекарада салынған, барлық рұқсат құжаттары бар (пайдалануға беру актісі, жобалар, техникалық төлқұжат). Алайда, жауапкер Е.Сагитов аталған жер телімінде шаруашылық құрылыстарын салып, оның жер телімін пайдалану құқығын бұзған. Павлодар облысының Ертіс аудандық сотының 07.04.2014 жылғы шешімімен талап қанағаттандырусыз қалдырылған. Талапкер Н.Масикке 16.02.2007 жылғы жария ету шешімінің негізінде Ертіс қаласы, Гагарин көшесі №132 үй жер телімімен тиесілі болған. Кейінірек,10.03.2007 жылы талапкерге 0,2356 га. жер теліміне жеке меншік құқығын беретін акт беріліп, тұрғын үй мен жер теліміне меншік құқығы мемлекеттік тіркеу органында 14.05.2007 жылы тіркелген. Жауапкер Е.Сагитовқа 08.02.2006 жылғы сатып алу-сату шарты негізінде Ертіс қаласы, Гагарин көшесі №134 үй жер телімімен тиесілі болған. 10.03.2006 жылы жауапкерге 0.12 га. жер теліміне жеке меншік құқығын беретін акт берілген. Тұрғын үйге, шаруашылық құрылыстарға және жер теліміне меншік құқығы 08.02.2006 жылы және 09.02.2006 жылы тіркелген. Н.Масиктің жер теліміне меншік құқығы жария ету шешімі негізінде 16.02.2007 жылы пайда болған, аталған шешім бұзылған. Алайда, Ертіс аудандық сотының 02.02.2011 жылғы шешіміне сәйкес, жер телімін жария ету жария ету комиссиясымен заңсыз өткізілгені анықталған. Қазақстан Республикасы АК-нің 8-бабының 4,5-бөлімдеріне сәйкес, азаматтар мен заңды тұлғалар өздеріне берілген құқықтарды жүзеге асырған кезде адал, парасатты және әділ әрекет жасап, заңдардағы талаптарды, қоғамның адамгершілік қағидаттарын, ал кәсіпкерлер бұған қоса іскерлік әдептілік ережелерін сақтауға тиіс. Бұл міндетті шарт арқылы алып тастауға немесе шектеуге болмайды. Азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адал, парасатты және әділ әрекет жасауы көзделеді. Азаматтар мен заңды тұлғалардың басқа жаққа зиян келтіруге, құқықты басқа түрлерде қиянат жасап пайдалануға, сондай-ақ, құқықты оның мақсатына қайшы келетіндей етіп жүзеге асыруға бағытталған әрекеттеріне жол берілмейді. Бұл талаптар сақталмаған жағдайда сот ол адамның тиісті құқығын қорғаудан бас тарта алады. Даулы шаруашылық құрылыстар жауапкер Е.Сагитовпен заңмен белгіленген тәртіпте тіркеуші органда 09.02.2006 жылы тіркелген, яғни, талапкерде меншікке құқық пайда болғанға дейін тіркелген. Қазақстан Республикасы АК-нің 118-бабына, сондай-ақ, жылжымайтын мүлікті тіркеу саласындағы заңнамаға сәйкес, жылжымайтын мүлікке құқық, оны мемлекеттік тіркеуге алған кезден бастап пайда болады. Мұнан өзге, құқықтық кадастрде тіркелген жылжымайтын мүлікке меншік құқығына, онда тіркелмеген құқықтар алдында басымдық беріледі. Қазақстан Республикасы ЖК-нің 52-бабының 1-бөлігіне сәйкес, ғимараттарға (құрылыстарға) меншік құқығы, заңмен белгіленген тәртіпте олар орналасқан жер телімдеріне меншік құқығын береді. Аталған құқықтар бір-бірінен ажырамас болып табылады. Осылайша, Н.Масикте жер теліміне тіркелген меншік құқығы, бұзылмаған жария ету туралы шешім болғанымен, оның меншік құқығы заңмен белгіленген тәртіп бұзыла отырып пайда болған, осыған байланысты сот, жоғарыда аталған заң нормасына сәйкес, оған тиесілі құқықты қорғау құқығының бұзылуын жою талабы қанағаттандырудан бас тартылуға жатады деген қорытындыға келген.

**АІЖК-нің 383-21- бабының талабына сәйкес, соттардың заңды күшіне енген шешім, қаулы және ұйғарымдары кассациялық тәртіпте осы кодекстің 364-бабының 1-бөлігімен көзделген негіздер бойынша бұзылуға жатады.**

Талапкер М.Бекеев сотқа жауапкер А.Тажибаеваға, мүдделі жақ «М&Н» ЖШС-не заңсыз орнатылған электр қуатын жеткізгіш бағандарды мәжбүрлі түрде бұзу және сот шығындарын өндіру туралы талаппен жүгінген. Талап, талапкердің Шымкент қаласының Еңбекші ауданының аумағында, бұрын қала шекарасы өзгермей тұрғанда Сайрам ауданының, 082 орамында (квартал) орналасқан жер телімінің меншік иесі болып табылатынымен негізделген. Жер телімдерінің мақсатты нысаны - «шаруа қожалығын жүргізу, промбаза, монша, жатақхана, медициналық орталық, балалар бақшасы, автобаза» болып табылады. Бұрын аталған жеке меншік құқығы жеке тұлғаларға Сайрам ауданы әкімінің 10.03.2000 жылғы №337 санды шешімі негізінде тиесілі болған, яғни, аталған жер телімдері 2000 жылдан он үш жыл бойына жеке тұлғалардың меншігінде. Шымкент қаласы Еңбекші аудандық сотының 24.10.2014 жылғы, Оңтүстік Қазақстан облыстық сотының азаматтық және әкімшілік істер жөніндегі сот алқасының 29.12.2014 жылғы қаулысымен өзгеріссіз қалдырылған шешімімен талап арыз қанағаттандырылған. Оңтүстік Қазақстан облыстық сотының кассациялық сот алқасының 04.02.2015 жылғы қаулысымен аталған сот актілерінің күші жойылып, іс бойынша М.Бекеевтің заңсыз орнатылған электр қуатын жеткізгіш бағандарды мәжбүрлі түрде бұзу туралы талабын қанағаттандырудан бас тарту туралы жаңа шешім қабылданған. Кассациялық сот алқасы сот актілері төмендегідей негіздер бойынша бұзылуға жатады деп тапқан: Іс материалдарымен, 2014 жылдың 23 және 24 қаңтарында М.Бекеев пен Б.Халметов және М.Мирхаликовтардың арасында жасалған сатып алусату шарттары негізінде талапкер кадастрлік нөмірі 19-295-217-695 көлемі 0,4800 га және кадастрлік нөмірі 19-295-217-694 көлемі 0,5000 га, сатушыларға Сайрам ауданы әкімінің 09.12.2013 жылғы тиістілігінше №№2291 және 2297 санды қаулылары негізінде жеке меншік құқығы бойынша тиесілі жер телімдерін сатып алғаны анықталған. Өз кезегінде, постановлением акимата Шымкент қаласы әкімдігінің №203 санды 11.02.2009 жылғы қаулысымен А.Тажибаеваға «3- Энергоорталық» АҚ-нан цемент зауытының алаңшасына дейін электр жеткізгіш желілерді орнатуға рұқсат берілген. Осының негізінде жауапкермен әуе электр желілерін жобалау және салудың сәулет-жоспарлау тапсырмасы бекітілген және техникалық құжаттардың нормативтік құжаттарға сәйкестігі туралы энергетикалық сараптаманың қорытындысы алынған. 26.05.2009 жылғы №1 санды тапсырыс беруші ЖК А.Тажибаева және мердігер «Арнес-Центр» ЖШС-і қол қойған орындалған жұмыстар жөніндегі Актімен, құрылыс-монтаждау жұмыстарының жобалау-сметалық құжаттарға сәйкес орындалғаны қуатталған. 15.05.2014 жылғы қабылдау комиссиясының актісімен әуе электр желісі пайдалануға қабылданған. Бірінші сатылы сот талапты қанағаттандырғанда, жауапкер А.Тажибаеваның кадастрлік №№19-295-217-694 және 19-295-217-695 санды М.Бекеевке тиесілі жер телімдеріне бағаналарды орнатуға рұқсат беретін құжаттарының жоқ екендігін, аталған жер телімдерінің байланыс пен энергетика қажеттілігі үшін берілмегенін, бағаналарды орнатуға бұрынғы жер иелерінің және М.Бекеевтің жазбаша келісімі алынбаған деген тұжырым жасаған, бірінші сатылы соттың мұндай қорытындысымен апелляциялық сатыдағы сот та келіскен. Алайда, соттардың қорытындылары кассациялық сот алқасымен істі қарау кезінде анықталған мән-жайларға сәйкес келмейді деп және төмендегілерге байланысты материалдық құқық нормаларына қайшы келеді деп танылған: Қазақстан Республикасы ЖК-нің 42-бабының 2-бөлігі, 65-бабының 1- бөлігінің 8-тармағы, 3-бөлігінің талаптарына сәйкес, егер заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жер учаскелерінің меншік иелері немесе жер пайдаланушылар өздеріне тиесілі жер учаскелеріне құқықтарын өз қалауынша жүзеге асырады. Жер учаскелеріне меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жерге құқықтары осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген негіздер бойынша шектелуі мүмкін. Жер учаскелерінің меншік иелері және жер пайдаланушылар басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбау, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларына, егер осы Кодексте өзгеше көзделмесе, жер учаскесіне ауыртпалықтар салатын барлық міндеттер (оны мақсаты бойынша пайдалану, сервитуттар беру, салықтар мен өзге де міндетті төлемдер төлеу және басқалар) жүктеледі. Сондай-ақ, іс материалдарынан 2013 жылы жеке меншік құқығын алғанға дейін жер учаскелерін тұрақты пайдалану құқығымен пайдаланған алдыңғы меншік иелері Б.Халметов пен М.Мирхаликовтардың, 2009 жылы олардың жер учаскелеріне А.Тәжібаеваның әуе электр жеткізгіш желілерінің екі бағанасын орнатуына қандай да бір қарсылық білдірмегені көрінеді. Сот отырысында талапкер өз уәждерін негіздеу үшін, электр желілерін өз жер учаскелерінен өткізуге Б.Халметов пен М.Мирхаликовтың келісімдері болмағанын қуаттайтын дәлелдер келтіре алмаған. Бірінші сатылы сот талапкердің уәждерімен шектеліп, оның негізділігін тексермей, бұрынғы меншік иелерінің келісімі болмаған деген қорытынды жасаған, бұл тек болжам болып табылады және іс бойынша объективті дәлелдермен қуатталмаған. Сонымен қатар, бұрынғы жер иелерінің 2009 жылдың мамыр айынан бастап жер учаскелеріне электр желілерінің бағаналарының орнатылуын дауламағаны, олардың тарапынан қарсылық болмағанын және А.Тажибаеваға жер учаскелерін шектеулі мақсатты пайдалану құқығымен (сервитут) пайдалануға келісімдерін бергенін білдіреді, өйткені, іс бойынша өзгеше анықталмаған және бұл әрекеттер Кодекстің 67-бабының талаптарына қайшы келмейді. Кейін сатып алу-сату шарты негізінде жер учаскелерінің меншік иесінің өзгеруі, яғни, М.Бекеевтің меншік иесі болуы, АК-тің 8-бабына сәйкес, А.Тажибаеваның құқықтарын бұзбауы тиіс, себебі, ол өз құқықтарын жүзеге асыру кезінде адал, парасатты және әділ әрекет етіп, заң талаптарын сақтаған. Кассациялық сатыдағы сот, аталған жағдайда Кодекстің 69-бабының талаптарына сәйкес, жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесіне жеке сервитут табыстауды және осыған байланысты шығындарды өтеу мәселесін қоюға құқылы, бірақ, бұрын қойылған электр желілерінің бағаналарын бұзу мәселесін қоюға құқылы емес. Бұдан басқа, бірінші сатылы сот тараптардың құқықтық қатынастарына Кодекстің 119-бабының талаптарын қолдана отырып, жер учаскелерінің құқықтық мәртебесін дұрыс анықтамаған, сондай-ақ, сот іс материалдарында Шымкент қаласы әкімдігінің 10.12.2009 жылғы №1862 санды қаулысымен А.Тажибаеваға «3 Энергоорталық» АҚ-нан цемент зауытының алаңшасына дейін электр желісінің бағаналарын орнату үшін көлемі 0,0046 га (43 ш.м.) жер учаскесінің жеке меншік құқығымен берілгенін назарға алмаған.

**Қорғалатын аймақтар туралы міндетті талаптарды бұзу арқылы салынған құрылыстар бұзылуға жатады**

ШҚО Семей қалалық сотының 03.04.2014 жылғы шешімімен «Шығыс Қазақстан аймақтық энергетикалық компаниясы» АҚ-ның К.Измайловқа өз бетінше салынған құрылысты бұзу туралы талабы ішінара қанағаттандырылған. Талапкер «ШҚ АЭК» АҚ өз талаптарын былайша негіздеген: 16.04.2013 жылы «ШҚ АЭК» АҚ-ның техникалық қызметі ТП-312-ден РП-2- ге дейінгі аралықта кернеуі 6 кВ кабель желісінің ақауын іздеу кезінде, осы аралық орналасқан Аймаутов көшесі 142 «А» 6кВ учаскесінде «ШҚ АЭК» АҚ-мен келісілмей жауапкерге тиесілі «Динара» қонақ үйінің салынғаны анықталған. Ақаудың орын алған жері осы құрылыстың астында орналасқандықтан, кабель желісінің траншеясын ашық жолмен қазып жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын жүргізу мүмкін болмаған. Бұл кабель желісінен өзге құрылыс аумағында тағы да ТП-312 мен ТП153 және ТП-312 – ТП-510 аралықтарындағы КП-6кВ екі кабель желілері қалған, бұлар да «ШҚ АЭК» АҚ-ның теңгерімінде тұрады. Аталған жайттар, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 10.10.1997 жылғы №1436 санды кернеуі 1000 В артық электр желілерін қорғау Ережесінің 4,11,16,17,32 бөлімдерінің талаптарын бұзу болып табылады. Бұл кабель желілері 6кВ қуатты тасымалдайды және Семей қаласының электр желілерінің қалыпты жұмысын қамтамасыз ету тұрғысынан стратегиялық маңызға ие. Талапкердің уәжіне сәйкес, жөндеу жұмыстарын және пайдалану қызметін жүргізудің техникалық мүмкіндігінің болмауы, қаланың орталық бөлігінің тұрмыстық және санаттық тұтынушыларын электр қуатымен қамтамасыз етудің штаттық режимінің бұзылуына соқтырады. Сот отырысында талапкер АІЖК-нің 49-бабының негізінде талап мөлшерін ұлғайтып, жылжымайтын мүлікті (жатақханаға қосымша құрылыс) жария ету комиссиясының шешімінің көшірмесін (дубликат), сондай-ақ, К.Измайловтың атына берілген жария етілген мүлікті қабылдау туралы комиссия актісін жарамсыз және заңсыз деп тануды сұраған. Семей қаласы Аймаутов көшесі, 143 «А» орналасқан кадастрлік №05- 252-018-941 жер учаскесі жауапкерге 12.11.2007 жылғы сатып алу-сату шарты негізінде жеке меншік құқығымен тиесілі екендігі анықталған. №0137917 санды мемлекеттік актіде оның мақсаты – ғимаратқа қызмет жасау үшін деп көрсетіліп, оны пайдалану мен ауыртпалығына шектеу қойылмаған. ЖК-нің 49-1- бабымен жер учаскесін пайдаланудың мақсатын өзгерту тәртібі белгіленген, оған сәйкес, бұған мүдделі тұлға жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті атқару органына өтініш береді. Ол қанағаттандырылған жағдайда сәйкестендіру құжаттары қайта ресімделеді. 16.07.2001 жылғы Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылыс және құрылыс қызметі туралы заңның 68 бабына сәйкес, құрылыстың тиісті кезеңдерінде, осы бапта белгіленген процедуралар мен талаптар орындалуы тиіс. Атап айтқанда, бұл процедураларға мыналар жатады: тапсырыс берушіде құрылыс басталғанға дейін жергілікті атқарушы органдардың жер учаскесіне тиісті құқық беретін шешімінің болуы, жобалауға тапсырма, ол жобалау-сметалық құжаттардың ажырамас бөлігі болып табылады, сәулетжобалау тапсырмасы, құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге құқық беретін рұқсат. Осы құжаттарды алу барысында, таңдап алынған жер учаскесінде құрылыс жүргізуді барлық уәкілетті және мүдделі органдармен, оның ішінде, электрмен қамтамасыз ететін органмен де келісу жұмыстары жүргізіледі. Осы заңның 16-бабына сәйкес, сәулет, қала құрылыс және құрылыс қызметінің субъектілері өз қызметтерін заңнама және мемлекеттік нормативтерге (мем. нормативтік құжжаттар) сәйкес жүзеге асыруға міндетті. Жауапкер талапқа келтірген өз қарсылығын негіздеу үшін, техникалық төлқұжат ұсынған, оған сәйкес «Динара» қонақ үйінің ғимараты екі қабатты қосымша құрылыс болып табылады, жалпы көлемі 809,4 шаршы метрді құрайды, 2007 жылы салынған. Сондай-ақ, 31.03.2007 жылғы №17404/1 санды жылжымайтын мүлікті жария ету комиссиясы шешімі ұсынылған, оған сәйкес, 06.09.2007 жылғы қабылдау комиссиясының актісімен семей қаласы, Аймаутов көшесі, 143 «А» үй орналасқан Б1, Б2, Б3, Б4 литералы қосымша құрылыстар пайдалануға берілген. Бұл объектілердің жоба-сметалық және рұқсат беру құжаттарына қатысты жауапкер, олардың барлығының 2009 жылы 5 қазаннан 6 қазанға қараған түні өзінің кабинетінен ұрланып кеткенін, ол жөнінде қылмыстық іс қозғау туралы қаулының бар екендігін көрсеткен. Алайда, бұл уәждерді сот назарға алмаған, өйткені, бұл құжаттар бірнеше данада дайындалады, оның біреуі орындаушыда қалады. Атап кетерлігі, бұл мәселе сотпен мұнан бұрын талқыланып, оған 15.01.2010 жылы шешім шығарар кезде құқықтық баға беріліп, жауапкерге тиесілі жатақхананы, оған жапсарлас қосымша құрылыстарымен пайдалану, анықталған өрт қауіпсіздігі нормалары мен ережелерінің бұзылуы толық жойылғанға дейін тоқтатылған. АІЖК-нің 71 бабының 2 бөлігіне сәйкес, соттың бұрын қараған азаматтық іс бойынша заңды күшіне енген шешімімен белгіленген мәнжайлар сот үшін міндетті және сол адамдар қатысатын басқа азаматтық істероді қарау кезінде қайтадан дәлелденбейді. Сот, Семей қаласы Аймаутов көшесі, 143 «А» мекен-жайындағы жауапкерге тиесілі жер учаскесінде орнгаласқан жатақханаға жапсарлас салынған «Динара» қонақ үйінің ғимараты, заңға сәйкес қажетті рұқсат алынбай өз бетінше салынған құрылыс болып табылатындығын анықтаған. Оның үстіне, бұл өз бетінше салынған құрылыс өрт қауіпсіздігі нормаларының талаптарына жауап бермейді, яғни, онда тұратын адамдардың өмірі мен денсаулығына қауіп төндіреді және құрылыстың астынан жоғары кернеулі электр кабельінің өту жайтының өзі әлеуетті қауіп болып табылады. Сол уақытта әрекет еткен Қазақстан Республикасы Үкіметінің 10.10.1997 жылғы №1436 санды 1000 В кернеудегі электр желілерін қорғау Ережесінің 17 бөлігіне сәйкес, құрылыстың жоба-сметалық құжаттарында, электр желілеріне жақын орналасқан жерлерде күрделі жөндеу, ғимаратты және құрылыстарды қайта құру кезінде, қауіпсіздікті қамтамасыз ету және электр желілерін сақтау іс-шаралары қарастырылуы керек. Бұл іс-шаралар желілер тиесілі ұйымдар және мемлекеттік қадағалау органдарымен келісілуге жатады. Жауапкер объектіні салуды электр кабельінің меншік иесі «ШҚ АЭК» АҚ-мен келіспеген және одан құрылысты орналастыруға рұқсат алмаған. Жауапкердің құрылысты салу кезінде кабельдің бар екендігін білмейтіндігі туралы уәжін сот назарға алмаған, өйткені, қолданыстағы заңдарға сәйкес, оның ішінде, 2007 жылға, жауапкер құрылыс жұмысын бастаудан алдын бұл мәселені барлық мүдделі органдармен анықтап, келісуге міндетті еді. Жауапкердің өрт қауіпсіздігі ережелерінің бұзылуын толық жойылғаны туралы уәжін де сот қабылдамаған, себебі, бақылау тексеруі соңғы рет оның бастамасымен 10.03.2010 жылы жүргізілген. Тиісті актіден кейбір бұзушылықтарды жоюдың мүмкіндігінің жоқтығы көрінеді, атап айтқанда, өрт сөндірушілердің автосаты арқылы кез-келген бөлмеге кіруіне мүмкіндікті қамтамасыз етпейтін, жатақханаға жапсарлас құрылыс салуға жол берілген, сондай-ақ, жапсарлас құрылыстың ғимараттың ендік жанынан (торцевая сторона), яғни, адамдарды жоғарғы қабаттардан эвакуациялауға арналған сатылар орнатылған жерден салынуына жол берілген. Жатақхана ғимаратына жапсарлас құрылыс салудың жобалық құжаттары және 1 қабат бөлмелерін қайта жарақтау құжаттары, құрылысмонтаждау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беру құжаттары, құрылыс және әрлеу материалдарының сапа сертификаттары, ғимаратты пайдалануда тиісті сапаны қамтамасыз ету үшін олардың негізгі сипаттамаларын (өртке төзімділігі, бекемдігі, өрт қауіптілігі, көтеру қабілеті) көрсететін құжаттар ұсынылмаған. Сонымен қатар, сотпен жауапкердің заңды күшіне енген сот шешімімен қызметі тоқтатылған объектіні пайдаланып отырғаны анықталған. Жылжымайтын мүлікті жария ету комиссиясы шешімінің заңдылығы мәселесін талқылап, сот төмендегіге келген: «Мүлікті жария етуге байланысты рақымшылық туралы» заңның 2-бабының 1-бөлігіне сәйкес, осы заңның әрекеті, мүлікті жария ету мерзімі басталғанға дейін өздеріне тиесілі, Қазақстан Республикасы аумағындағы және одан тыс жерлердегі, оның ішінде, тиісті емес тұлғаға рәсімделген, тек осы заңның 3-бабында көрсетілген мүліктен басқа, мүліктерді жария еткен, жария етіп жатқан жария ету субъектілеріне тарайды. Заңның 3,4-баптарына сәйкес, жария етуге , оның ішінде, оған құқық беруге, заңмен жол берілмейтін мүліктер жатпайды. Мүлікті жария ету, оның ішінде, мүлікті жария етуге ұсыну мерзімі 03.07.2006 жылдан басталады және 01.08.2007 жылы аяқталады. Заңның 11-бабына сәйкес, мүліктерін жария еткен жария ету субъектілері, 01.11.2007 жылға дейін заң актілеріне сәйкес оған деген құқығын ресімдеуге міндетті. АІЖК-нің 244-бабының 2-бөлігіне сәйкес, өз бетімен құрылыс салуды жүзеге асырған адам, оған меншік құқығын алмайды. Оның құрылысқа билік етуге – сатуға, сыйға тартуға, жалға беруге, басқа да мәмілелер жасауға құқығы жоқ. Сондықтан, жауапкермен 2007 жылы салынған «Динара» қонақ үйінің ғимараты аталған заңның әрекет ету аясына жатпайды, өйткені, ол оны жария ету мерзімі басталғаннан кейін алған, бұдан басқа, АК-тің 244-бабының 2- бөлігімен аталған мүлікке құқық беруге жол берілмейді және ол 01.11.2007 жылдан кейін, тек 22.10.2013 жылы ғана ресімделген, оның айтуы бойынша құжаттар 2009 жылы ұрланды дегенімен де. Сотқа жауапкер жағынан үшінші тарап ретінде тартылған, үшінші жақ – Семей қаласы әкімінің өкілі, талапты қанағаттандыруға қарсы болмады, оны толық көлемде қолдады, ол жөнінде жазбаша пікір ұсынды. Бұған қоса, «Динара» қонақ үйін салу процедурасын жауапкердің жергілікті атқару органымен келіспегенін көрсетті. Электронды реестрде жауапкерге тиесілі жылжымайтын мүлік объектісінің жария еткендігі жөніндегі мәліметтер бар, алайда, жария етудің мұрағаттық ісі жоқ, сондықтан, комиссяның шешім шығаруының заңдылығы күман тудырады. Осы негіздер бойынша сот, К.Измайловтың атына берілген жылжымайтын мүлікті жария ету комиссиясының 31.03.2007 жылғы №17404/1 санды шешімін жарамсыз деп тануға шешім етіп, К.Измайловты өз бетінше салынған «Динара» қонақ үйін бұзуға міндеттеп, одан мемлекеттік баж шығындарын өндірген. Шығыс Қазақстан облыстық сотының азаматтық және әкімшілік істер жөніндегі апелляциялық сот алқасының 10.06.2014 жылғы қаулысымен соттың аталған шешімі бұзылған. Апелляциялық сот алқасының 19.06.2014 жылғы шешімімен «ШҚ АЭК»АҚ-ның жауапкер К.Измайловқа талабын қанағаттандырудан бас тартылған. Осы облыстық соттың кассациялық сот алқасының 25.08.2014 жылғы қаулысымен апелляциялық сатылы соттың шешімі өзгеріссіз қалдырылған. Бірінші сатылы соттың шешімінің апелляциялық сот сатысында бұзылуына, соттың жауапкер ретінде семей қаласының әкімін тартпағаны негіз болған. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының азаматтық және әкімшілік істер жөніндегі қадағалау сот алқасының 03.02.2015 жылғы қаулысымен апелляциялық және кассациялық сот сатыларының сот актілерінің күштері жойылып, бірінші сатылы соттың шешімі қалпына келтірілген. Қадағалау сот алқасы, апелляциялық сот алқасының бірнші сатылы соттың шешімін бұзуына, соттың Семей қаласының әкімін жауапкер ретінде тарпауы негіз болған, алайда, апелляциялық сот Семей қаласы әкімдігінің іске жауапкер жағындағы үшінші жақ ретінде іске қатыстырылғанын, әкімшілік өкілінің «ШҚ АЭК» АҚ-ның талабын мойындағанын назарына алмағанын атаған. Қадағалау алқасымен талапкер талабы заңды, негізді және АІЖК-нің 244-бабының 1-бөлігінің талаптарына сәйкес келеді деп танылған, сондықтан, бірінші сатылы соттың шешімі қалпына келтірілген. Магистральді құбыр жолдары және канализацияларды қорғау аймағында орналасқан құрылыстарды бұзуда Оңтүстік Қазақстан облысының соттары да осындай тәжірибе ұстанады. Ордабасы аудандық сотының 23.12.2014 жылғы шешімімен «Қаз ТрансОйл» АҚ-ның азамат В.Гредюшконың Шұбарсу ауылы, Виктория массиві 353 учаскесінде орналасқан магистральді мұнай құбырына 75 метрге дейін салынған тұрғын үйі мен құрылыстарын бұзу талабы қанағаттандырылған. Қазақстан Республикасы АК-нің 244-бабына сәйкес, өз бетінше салынған құрылыс болып, мемлекетке тиесілі, жер учаскелері болып қалыптаспаған жерде, құрылысты жүзеге асырған тұлғаға тиесілі емес жер учаскесінде салынған, сондай-ақ, бұл үшін Қазақстан Республикасы жер заңнамасына, Қазақстан Республикасы сәулет, қала құрылыс және құрылыс қызметі туралы заңнамаға және өзге де заңнамаларға сәйкес, қажетті рұқсат алынбай салынған тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат және өзге жылжымайтын мүлік табылады. Өз бетімен құрылысты салуды жүзеге асырған адам, оған меншік құқығын алмайды, мұндай құрылыс оны жүзеге асырған адамның есебінен бұзылуға жатады, бұған осы баптың 3,4-бөлімдеріне сәйкес, өз бетінше салынған құрылыс заңдастырылуы мүмкін жағдайлар жатпайды. Осылайша, Қазақстан Республикасы АК-нің 244-бабының мазмұнынан, өз бетінше салынған құрылысты бұзу туралы талап, құрылысты сақтап қалу оның құқықтарын бұзады деген кез-келген тұлғамен берілуі мүмкін екендігі көрінеді. Мұндай талап келтіру сөз жоқ құрылыс салынған жер учаскесін иелену және пайдалану құқығы заңды негізде алынған тұлғаға тиесілі болады. Бұл АК-тің 264-бабының мазмұнынан туындайды, онда бекітілген ережеге сәйкес, меншік иесі өз құқықтарының кез-келген бұзылуын жоюды талап ете алады, бұл бұзушылықтар оны иелік етуден айырумен байланысты болмаса да. Мысалы, ЖК М.Бекеев сотқа жауапкер А.Тажибаева, мүдделі жақ «M&H» ЖШС-не заңсыз орнатылған электр бағаналарын мәжбүрлі түрде бұзу және сот шығындарын өндіру туралы талап беріп, оны жер учаскесі өзінің меншік құқығында екендігімен негіздеген. Алайда, өз бетінше салынған құрылысты бұзуды жергілікті атқару органдары да талап етуі мүмкін, өйткені, елді мекеннің аумағын жоспарлауды және салуды реттеу; мемлекеттік меншікке иелік ету, пайдалану және билік ету; құрылысқа рұқсат беру; құрылысқа және қайта құруға және жер учаскелерін беру мәселелері солардың құзырына жатады. Бұл жағдайда, аталған органдардың талаптары тек жалпы жариялық мүддемен негізделуі мүмкін, атап айтқанда: қала құрылыс және өзге нормалардың бұзылуы; азаматтардың денсаулығы мен өміріне қауіп төнуі; сәулеттік ансамбльді бұрмалауы және т.б. тұлғаны тиісті талапкер деп тануға жеткілікті. Мәселен, Шымкент қаласы Әл-Фараби аудандық сотымен қаралған талапкер Шымкент қаласының сәулет, қала құрылыс және құрылыс бөлімі ММ-нің жауапкер А.Сұлтанбековаға заңсыз құрылысты бұзу туралы азаматтық ісі. Соттар негізінен алғанда жауапкерлермен СНиП, өрт қауіпсіздігі және санитарлық нормаларды бұза отырып өз бетінше салынған құрылысты бұзу туралы істер бойынша, құрылыстарды бұзу туралы шешімдер қабылдайды. Мұндай істер бойынша талапкерлер, осындай құрылыспен құқықтары бұзылған көршілер болып табылады. Мысалы, Семей қалалық сотының 23.05.2014 жылғы шешімімен Ш.Райсханованың М,Сафрошкинге, «1 –микрорайон-7» КСК, Семей қаласы сәулет, қала құрылыс және құрылыс бөлімі ММ-не заңсыз салынған қабырғаны бұзу, шығу есігін қалпына келтіру, жалпы жиналыс шешімін, пәтерді қайта құруға рұқсат беру туралы хатты заңсыз деп тану талабы қанағаттандырылған. Соттармен шығарылған шешімдер бойынша өз бетінше құрылыс объектілері төмендегілер болған: тұрғын үйлер, аулалық құрылыстар, кәсіпкерлік қызмет объектілері. Біздің пікіріміз бойынша соттар мұндай санаттағы істерді қарауда айтарлықтай қиыншылықтар көрмейді, Жоғарғы Сотпен мұндай санаттағы істерді қарауда қалыптастырылған сот тәжірибесін ұстанады. Осы санаттағы істер бойынша жалпы юрисдикциядағы соттар мен экономикалық соттардың арасындағы соттылық туралы даулар анықталмады.

**Нормативтік құқық қоры.**

Тұрғын үйді бұзумен байланысты қарым-қатынастарды реттейтін негізгі заңнамалық актілер мыналар болып табылады:

Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі,

Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексі,

Қазақстан Республикасының Жер кодексі,

Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңы,

«Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» 03.11.1994 жылғы №213 Заң, «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы» 26.07.2007 жылғы №310-Ш Заңы.

Сондай-ақ, соттар істерді шешу кезінде Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының нормативтік қаулыларын басшылыққа алады

- «Меншік иесімен тасталған тұрғын үйге құқық жөніндегі дауларды соттардың қарау практикасы туралы» 20.04.2006 жылғы № 3,

«Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы» 16.07.2007 жылғы № 6,

«Тұрғын үйге меншік құқығын қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» 16.07.2007 жылғы № 5,

«Қазақстан Республикасы соттарының азаматтық істер бойынша сот шығындары туралы заңдарды қолдануы туралы» 25.12.2006 жылғы №9,

және сонымен қатар жеке тұрғын құрылыс кезінде туындайтын техникалық мәселелерді реттейтін ҚНжҚ-лармен.

**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