№ 2-185/15

**Ш Е Ш І М**

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АТЫНАН

23 қаңтар 2015 жыл. Қызылорда қаласы

Қызылорда қалалық соты, құрамында судья А.Қ.Есдаулетовтың төрағалық етуімен, сот мәжілісінің хатшысы Э.Абдикаримова болып, прокурор Ж.Медешовтың, талап қоюшы Б.Арыстановтың, жауапкер Қызылорда қаласының әкімдігі өкілі Б.Омаровтың, «Қалалық жер қатынастары бөлімі» ММ-нің өкілі Г.Койшыгулованың қатысуларымен өзінің ашық сот мәжілісінде Қызылорда қалалық сотының мәжіліс залында талап қоюшы Арыстанов Бағдат Жанатовичтың жауапкерлер Қызылорда қаласының әкімдігі, «Қалалық жер қатынастары бөлімі» ММ-не қатысты заңсыз салынған құрылысқа меншік құқын тану жайлы азаматтық ісін қарап,

**А Н Ы Қ Т А Ғ А Н Ы:**

Талап қоюшы Б.Арыстанов сотқа талап-арызбен жүгініп, онда 2005 жылдың көктем айында Әл-Фараби тұрғын ауданы, 8 көше №6 жер учаскесінен 1000,0 шаршы метр жер учаскесін жер комитеті мамандары өлшетіп, қазығын қаққызып алып иеленіп, енді құжаттары рәсімделеді деп күтіп, қазығы қағылып осы жер сіздікі деген соң иеленіп отыра бергенін, қолына сіздің жеріңіз, картаға атыңыз жазылды деп сендіріп кеткенін, сосын мекеме адамы айтқанына сеніп жүре бергенін, ол кезде ол мекеме бір «училищенің» корпусында орналасқанын, оған қайта-қайта барып жүргенін, бір күні ол мекеменің жабылып қалғанын, жаңадан ашылған жер комитетінен өзіне жер берген адамдардың жұмыстан шығып кеткенін естігенін, салынған құрылысы бөгде адамның жер учаскесінде орналаспағанын, құрылыс ешкімге кедергісін келтірмейтінін, адам өміріне қауіпті емес екенін көрсетіп, Әл-Фараби тұрғын ауданы, 8 көше №6 жер учаскесінде орналасқан үйге меншік құқын танып беруді сұраған.

Сотта талап қоюшы Б.Арыстанов талап арызын толығымен қолдап, заңсыз салынған үйінің маңындағы жерлердің барлығы игерілгенін, үйі көше бойында дұрыс орналасқанын, басқа адамдарға кедергі келтірмейтінін, көршілерінің көбісінің жерге құжатының жоғын, жер қатынастары бөлімі жер учаскесіне құжаттарды рәсімдеуден бас тартқанын, басқа жолы болмаған соң арызын қанағаттандыруды сұрады.

Сотта жауапкер Қызылорда қаласының әкімдігі өкілі Б.Омаров, аталған жер учаскесі бос болса, құрылысқа меншік құқын тануды соттың қарауына қалдыратынын көрсетті.

Сотта жауапкер «Қалалық жер қатынастары бөлімі» ММ-нің өкілі Г.Койшыгулова түсінігінде, кезінде 2004-2005 жылдары облыс әкімінің тапсырмасымен қала аумағындағы жер учаскелерін игеру мақсатында сол кездегі жер инспекциясы мекемесінің қызметкерлерімен азаматтарға жерді өлшету, қазығын қағу арқылы таратылып, кейіннен ол мекеме жабылған кезде біраз құжаттар жоғалғанын, ол жерде жерге құжаттары жоқ Б.Арыстановтан бөлек азаматтардың көбін, оларға әкімшілік шара көріліп жатқанын, барлық азаматтардың жерді сот арқылы рәсімдеп жатырғанын, Әл-Фараби ауданынан жердің тұрғын үй салу үшін бөлінгенін көрсетіп, талап қоюшының жерді басқа жолмен рәсімдеуге мүмкіншілігі болмағандықтан, талап арызды қанағаттандыруды сұрады.

Сот, тараптар мен олардың өкілдерінің, прокурордың қорытындысын тыңдап, іс материалдарын зерттеп, жинақталған дәлелдемелерге объективті баға беріп, талап арыз төмендегі негіздерге сәйкес қанағаттандырылуға жатады деп есептейді.

ҚР АІЖК-нің  15-бабына сәйкес, азаматтық сот iсiн жүргiзу тараптардың айтысуы мен тең құқықтылығы негiзiнде жүзеге асырылады. Тараптар бiрдей iс жүргiзу құқықтарын пайдаланады және бiрдей iс жүргiзу мiндеттерiн көтередi.   
 ҚР АІЖК-нің 65, 66, 81-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. Іс үшін маңызы бар мән-жайлар туралы мәліметтерді қамтитын актілер, құжаттар, іскерлік немесе жеке сипаттағы хаттар жазбаша дәлелдемелер болып табылады.

Сотпен әрбір дәлелдеменің қатыстылығы, жол берілуі, растығы және істің мән-жайын нанымды бейнелейтін фактілер туралы айқын мәліметтерді анықтау мақсатында тараптармен ұсынылған дәлелдемелер бағаланып, талданды.

ҚР АК-нің 244-бабына сәйкес, мемлекетке тиесiлi, жер учаскелерi болып қалыптаспаған жерде, құрылысты жүзеге асырған тұлғаға тиесiлi емес жер учаскесiнде салынған, сондай-ақ бұл үшiн Қазақстан Республикасының жер заңнамасына, Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметi туралы заңнамаға және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасына сәйкес қажеттi рұқсат алынбай салынған тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат немесе өзге де жылжымайтын мүлiк өз бетiнше салынған құрылыс болып табылады.

      Өз бетiмен құрылыс салуды жүзеге асырған адам оған меншiк құқығын алмайды. Оның құрылысқа билiк етуге - сатуға, сыйға тартуға, жалға беруге, басқа да мәмiлелер жасауға - құқығы жоқ.

      Өз бетiмен салынған құрылыс, осы баптың 3 және 4-тармақтарында көзделгеннен басқа реттерде, оны жүзеге асырған адамның есебiнен бұзылуға тиiс.   
      Өзiне тиесiлi емес жер учаскесiне құрылысты жүзеге асырған адамға бұл учаске салынған құрылысты орналастыру үшiн осы адамға белгiленген тәртiп бойынша берiлген жағдайда ғана өз бетiмен салынған құрылысқа меншiк құқығы танылады.    
      Сот сондай-ақ құрылыс салынған жер учаскесi өзiнiң заңды пайдалануында болған адамның өз бетiмен салынған құрылысқа меншiк құқығын тануы мүмкiн. Бұл ретте құрылысқа меншiк құқығы танылған адам оны жүзеге асырған адамды сот белгiлеген мөлшерде құрылысқа жұмсаған шығындарын өтейдi.

      Егер құрылысты сақтап қалу басқа адамдардың құқықтарын және заңмен қорғалатын мүдделерiн бұзуға әкелiп соқтырса не азаматтардың өмiрi мен денсаулығына қауiп төндiретiн болса, аталған адамдардың өз бетiмен салынған құрылысқа меншiк құқығын тануға болмайды.

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 16.07.2007 жылғы № 5 санды «Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Нормативтік қаулысының 11,12-тармағына сәйкес, өз бетімен салынған тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы талап жергілікті атқарушы органға беріледі және талап қою бойынша іс жүргізу тәртібімен қаралады. Егер құрылыстың сақталуы басқа тұлғалардың заңды мүдделерінің бұзылуына әкеп соқпаса немесе азаматтардың өмірі мен денсаулығына қауіп төндірмесе, мұндай талаптар қанағаттандырылуы мүмкін. Мұндай жағдайлар құрылысы аяқталған объектілерді мемлекеттік қабылдауды жүзеге асыруға уәкілетті органдардың рұқсаттарымен расталуы қажет.

Осындай мақсаттарға арналып бөлінбеген жер учаскесінде өз бетімен салынған тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы талап аталған жер учаскесі талапкерге заңда белгіленген тәртіппен берілетін жағдайда ғана қанағаттандырылуы мүмкін.

      Сондықтан істі сотта қарауға дайындау кезінде судья талапкерге жер учаскесі оған берілетіндігі, құрылыстың сәулет және құрылыс нормалары мен ережелеріне сәйкес келетіндігі туралы дәлелдемелерді келтіруге ұсыныс жасауы керек. Әкімнің және уәкілетті органдардың жер учаскесін талапкерге беруге келісімі туралы және құрылыстың нормалар мен ережелерге сәйкес келетіні туралы ұсынған құжаттары осындай дәлелдемелер бола алады.

      Заңсыз алынған жер учаскесінде орналасқан және оған қажетті рұқсаттарды алмай немесе сәулет және құрылыс нормалары мен ережелерін бұза отырып өз бетімен салынған тұрғын үйге, АК-нің  240-бабымен белгіленген иелену мерзімінің өтуі қолданылмайды.

Іс құжаттарына және сотта анықталған мән-жайларға қарағанда, талап қоюшыға 2005 жылы Әл-Фараби тұрғын ауданы, 8 көше №6 жер учаскесіне меншік құқын табыстау үшін жер учаскесі бөлініп, оның шегаралары белгіленген, алайда кейіннен жер учаскесіне байланысты құжаттар тиісті тәртіппен рәсімделмеген, талапкер аталған жер учаскесіне меншік құқын иеленбеген, аталған мән-жайлар тараптармен дауланбайды.

Алайда, талап қоюшы аталған мемлекетке тиесiлi жер учаскесіне заңнамасына сәйкес қажеттi рұқсат алмай өз бетiнше тұрғын үй салған.

Іске тіркелген, «KZ Стройэксперт» ЖШС-нің 24.10.2014 жылғы № 217 санды тұрғылықты ғимараттың техникалық жағдайы жөніндегі сарапшылық қорытындысына сәйкес, Әл-Фараби тұрғын ауданы, 8 көше №6 жер учаскесінде орналасқан тұрғылықты ғимараттың пайдалануға жарамды екендігі көрсетілген.

Кейіннен, талап қоюшының аталған жер учаскесіне құжаттарды рәсімдеу үшін «Қалалық жер қатынастары бөлімі» ММ-не жүгінген арызы қанағаттандырусыз қалдырылған.

Осыған орай, талап қоюшы, басқа мүмкіншілігі болмаған соң аталған заңсыз құрылысқа меншік құқын тану жайлы сотқа талап арызбен жүгінген.

Талап қоюшының өзінің құқықтарын қорғау үшін сотқа жүгіну құқығы ҚР АІЖК-нің 8-бабының 1-бөлігінде көзделген.

Аталған баптың талабына сәйкес, әбір адам бұзылған немесе даулы конституциялық құқықтарын, бостандықтарын немесе заңмен қорғалатын мүдделерін қорғау үшін сотқа жүгінуге құқылы, яғни әркімнің өз құқықтары мен бостандықтарын сот арқылы қорғауға құқығы бар.

ҚР АІЖК-нің 219-бабының 2-бөлігіне сәйкес сот істі талап қоюшы талаптардың шегінде шешіледі.

Іс құжаттарына қарағанда, аталған талап қоюшымен өз бетінше салынған заңсыз құрылысты сақтап қалу басқа адамдардың құқықтарын және заңмен қорғалатын мүдделерiн бұзуға әкелiп соқтырмайды, пайдалануға жарамды, құрылыс басқа адамдардың құқын шектемейді, азаматтардың өмiрi мен денсаулығына қауiп төндiретiні жөнінде істе дәлелдер жоқ, бұл жөнінде жауапкер тарапынан тиісті дәлелдер ұсынылмаған, одан бөлек сотта жауапкер тарапы заңсыз құрылысқа меншік құқын тануға қарсылық білдірмеген.

Бұл тұрғыда, сот жоғарыда аталған заң талаптарын, одан бөлек адалдық, әділдік пен парасаттылық өлшемдерін, ақылға қонымдылық қағидаларын басшылыққа ала отырып, істің мән-жайын, даудың нысанын ескеріп, талап-арызды қанағаттандыру жайлы шешім қабылдау қажет деп тапты.

Жоғарыдағылардың негізінде және ҚР АІЖК-нің 217-221 баптарын басшылыққа алып, сот

**Ш Е Ш І М Е Т Т І:**

Талап қоюшы Арыстанов Бағдат Жанатовичтың жауапкерлер Қызылорда қаласының әкімдігі, «Қалалық жер қатынастары бөлімі» ММ-не қатысты заңсыз салынған құрылысқа меншік құқын тануды сұраған талап арызы қанағаттандырылсын.

Талап қоюшы Арыстанов Бағдат Жанатовичтың Әл-Фараби тұрғын ауданы, 8 көше №6 жер учаскесінде өз бетімен салынған тұрғын үйге меншік құқығы танылсын.

Шешімге Қызылорда қалалық соты арқылы шешімнің көшірмесі тапсырылған күннен бастап он бес күн ішінде Қызылорда облысының апелляциялық сот алқасына Қазақстан Республикасы азаматтық іс жүргізу кодексінің 334, 335-баптарының талаптары сақтала отырып шағым берілуі немесе наразылық келтірілуі мүмкін.

Төрағалық етуші судья А.Қ.Есдаулетов