**Споры о праве на собственности на имущество и о выделении доли**

В соответствии со статьей 209 ГК имущество (жилище), находящееся в собственности двух или нескольких собственников, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество (жилище) может находиться в общей собственности с определением доли каждого собственника (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

По соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия, по решению суда на общее имущество (жилище) может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Согласно ст. 210 ГК если размер долей участников долевой собственности не определен законом и не установлен соглашением всех ее сособственников, доли считаются равными.

В то же время, в соответствии со ст. 211 ГК участник долевой собственности (когда имущество находится в долевой собственности и доли каждого определены в договоре), осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества ( то есть с согласия других сособственников) его неотделимые улучшения, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество

**Отделимые улучшения общего имущества**

Если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел. К примеру, если к дому, находящемуся в долевой собственности нескольких лиц, одним из сособственников пристроен сарай, и между сособственниками не достигнуто соглашение о том, что данный сарай переходит в общую долевую собственность, то он остается в собственности того, кто его построил.

В соответствии со ст. 218 ГК участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Например, просить суд выделить ему конкретные жилые помещения, пристройки, размер которых соответствовал бы его доле, с установлением отдельного входа в домостроение.

В случае не согласия ответчика с предложенным истцом вариантом раздела жилища, находящегося в общей долевой собственности, суд должен запросить от ответчика (ответчиков) свои варианты раздела. При несогласии с ними истца, назначается по делу судебная экспертиза для определения оптимального варианта раздела без несоразмерного ущерба для жилища, находящегося в общей долевой собственности.

Если выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник, просившийся суд выделить его долю в натуре, убедившись в невозможности этого на основании заключения экспертизы, может в соответствии со ст. 49 ГПК изменить свои требования и просить выплатить ему стоимость его доли другими участниками. Однако следует иметь ввиду, что суд может принять решение о выплате стоимости доли выделяющегося участника общей долевой собственности только в том случае, если об этом просит суд сам выделяющийся участник, являющийся по делу истцом. Без его согласия выплата компенсации за принадлежавшую ему долю в жилище не допускается (п. 4 ст. 218 ГК).

Если же раздела совместного имущества требуют другие участники общей долевой собственности и вместо выдела доли другого участника, являющегося ответчиком по делу, просят суд обязать их (истцов) выплатить ответчику стоимость его доли, оставив им долю в натуре (а такие иски не единичны в судебной практике), то суд должен иметь ввиду, что выплата участнику долевой собственности остальными сособственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается только с его согласия.

Только в случаях, когда доля соответствующего сособственника является незначительной, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

При принятии такого решения суд должен в решении указать, что после получения полной стоимости доли сособственника, которому предусмотрена вместо выдела доли в натуре ее компенсация, право собственности на нее прекращается.

В случае, если истец не согласен на получение от других сособственников стоимости своей доли, а раздел совместного жилища невозможен и явно нецелесообразен (например, однокомнатная квартира), остальные участники - ответчики также не согласны на какие-либо другие варианты, то суд вправе на основании п. 6 ст. 218 ГК принять решение о продаже имущества с публичных торгов с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности соразмерно их долям.

Если раздел совместного имущества и выдел из него доли истца возможен, однако при этом невозможно распределить помещения в равных долях или в размерах, соответствующих долям участников совместной долевой собственности ввиду различия в размерах помещений или по другим уважительным причинам, то согласно п. 4 ст. 218 ГК несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности устраняется выплатой денежной или иной компенсации за разницу. Размер компенсации определяется исходя из рыночной стоимости жилища на момент рассмотрения спора (п. 8 нормативного постановления Верховного Суда № 10 от 9 июля 1999 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище).

Если же в суд предъявлен иск о разделе не долевой, а общей совместной собственности, то необходимо иметь ввиду, что в соответствии со ст. 221 ГК раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них, может быть осуществлен при условии предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (жилище). При разделе общего имущества (жилища) и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законодательными актами или соглашением участников, их доли признаются равными.

Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам с. 218 ГК.

К примеру, если в суд поступило исковое заявление о разделе приватизированного жилища, где договором приватизации доли сособственников не определены, суд со ссылкой на ст. 221 ГК вначале должен определить доли участников совместной квартиры равными и только после этого решать вопрос о разделе квартиры или выделе доли участников.

При рассмотрении таких споров судам необходимо руководствоваться также нормативным постановлением Верховного Суда № 10 от 9 июля 1999 года с изменениями от 18 июня 2004 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище», а также ст. ст. 32-38 Кодекса РК«О браке(супружестве) и семье».

**Выдел своей доли в натуре**

В частности, если между участниками долевой или общей совместной собственности на жилое помещение не достигнуто соглашение о его разделе, участник вправе требовать выдела своей доли в натуре.

В таких случаях на основании представленных сторонами документов и вариантов раздела в каждом случае суду необходимо обсуждать вопрос, не следует ли назначать судебно-техническую экспертизу. Суд может назначить по делу судебно-техническую экспертизу для получения заключения о возможности выдела части жилища и построек хозяйственно-бытового назначения в соответствии с долями сособственников с соблюдением технических, противопожарных, санитарных норм, о всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе с учетом вариантов, предложенных сторонами, а также о стоимости жилища и других построек, стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома, о размере затрат, необходимых на переоборудование и т.п.

Проведение экспертизы может быть поручено специалистам по строительному и коммунальному хозяйству. Если экспертиза назначена по инициативе суда оплата расходов за ее проведение возлагается на стороны.

Выдел собственнику его доли означает передачу в его собственность определенной изолированной части жилища и построек хозяйственно-бытового назначения, что влечет прекращение права совместной собственности (ст. 218 ГК) и каждый из сособственников становится собственником определенной судом своей доли.

Также следует иметь ввиду, что подсобные помещения (кухня, коридоры и т.д.) не подлежат разделу и должны быть оставлены в общем пользовании.

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении жилища пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилища и нежилых помещений, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.

Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строений следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение жилых помещений в результате переоборудования в нежилые, невозможность использования предоставленного участнику доли помещения по назначению из-за малого размера и т.д.

Невозможность раздела жилища, находящегося в долевой собственности, в натуре, выдела из него доли не исключает права участника заявить требование об определении порядка пользования жилищем (порядок рассмотрения таких исков изложен выше).

**Разделе жилого дома, незаконченного строительством**

Требования о разделе жилого дома, незаконченного строительством, могут быть удовлетворены судом только при наличии разрешения акимата и органов по управлению земельными ресурсами на включение в договор об отводе земельного участка других лиц в качестве застройщиков. Для выяснения данного вопроса они должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований. Кроме того, при рассмотрении таких исков следует привлекать и органы архитектуры и градостроительства, ибо именно эти органы дают разрешение на строительство жилых домов.

Согласно ст. 37 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье» раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака (супружества), так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества супругов должно быть нотариально удостоверено. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производится в судебном порядке.

В соответствии с п. 2, 3, 4 ст. 209 ГК, имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона.

Согласно статьи 210 ГК, если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании законодательных актов и не установлен соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Также согласно п.1 ст. 189 ГК, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо. Если имущество правомерно находилось у третьих лиц, то понесенные ими расходы на содержание чужого имущества подлежат возмещению собственником, если иное не предусмотрено договором. Расходы по содержанию имущества не возмещаются лицу, обладавшему вещью недобросовестно и неправомерно (статья 263 настоящего Кодекса).

В соответствии с п. 2 статьи 218, суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В п.11 Нормативного постановления Верховного Суда РК «О судебном решении» указано, что Решение не может быть основано на предположениях об обстоятельствах дела. Суд не вправе ссылаться в решении на доказательства, которые не были исследованы в судебном заседании.

**Нормативно-правовая база**

Основными нормативными актами, регулирующими отношения по спорам о выделении доли являются:

* Конституция Республики Казахстан (ст. ст.6, 25, 26);
* Гражданский кодекс Республики Казахстан;
* Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442,
* Кодекс Республики Казахстан от 26 декабря 2011 года № 518-IV «О браке (супружестве) и семье»,
* Закон Республики Казахстан от 16. 04. 1997 г. «О жилищных отношениях» и др.

Также суды при разрешении дел руководствуются нормативными постановлениями Верховного Суда Республики Казахстан

* № 9 от 18 июля 1997 года «О практике применения законодательства по приватизации гражданами жилых помещений»;
* № 10 от 9 июля 1999 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище»;
* № 3 от 20 апреля 2006 года «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником»
* № 5 от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»,
* № 5 от 29 июня 2009 года «О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании»,
* N 6 от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства».

**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.

**Ортақ мүліктен үлесті бөліп шығару туралы**

ҚР АК-нің 209-бабына сәйкес, екi немесе бiрнеше адамның меншiгiндегi мүлiк оларға ортақ меншiк құқығымен тиесiлi болады. Мүлiк меншiк иелерiнiң әрқайсысының меншiк құқығындағы үлестерi белгiлене отырып (үлестiк меншiк) немесе ондай үлестер белгiленбей (бiрлескен меншiк) ортақ меншiкте болуы мүмкiн.

Бiрлескен меншiкке қатысушылардың келiсiмi бойынша, ал келiсiмге қол жетпеген жағдайда - сот шешiмi бойынша ортақ меншiкке осы адамдардың үлестi меншiгi белгiленуi мүмкiн.

ҚР АК-нің 201-бабына сәйкес, егер үлестi меншiкке қатысушылар үлестерiнiң мөлшерi заң құжаттары негiзiнде анықталуы және оған барлық қатысушылардың келiсiмiмен белгiленуi мүмкiн болмаса, үлестер тең деп саналады.

**Ортақ мүлiктi бөлiп алып жақсарту**

Сондай-ақ, ҚР АК-нің 211-бабында, ортақ мүлiктi пайдаланудың белгiленген тәртiбiн сақтай отырып (яғни басқа қоса меншік иелерінің келісімімен), оны бөлмей жақсартуды өз есебiнен жүзеге асырған үлестi меншiк қатысушысының (әрқайсысының үлестері шартта анықталған және мүлік үлестік менщікте болуы) ортақ мүлiкке құқықтағы өз үлесiн тиiсiнше ұлғайтуға құқығы бар. Ортақ мүлiктi бөлiп алып жақсарту, егер үлестi меншiкке қатысушылардың келiсiмiнде өзгеше көзделмесе, оны жасаған қатысушының меншiгiне түседi. Мәселен, егер бірнеше тұлғаға тиесілі үлестік меншіктегі үйге қоса меншік иесінің біреуімен сарай салынған жағдайда және қоса меншік иелерінің арасында осы сарайдың ортақ үлестік үлестік меншікке ауысатындығы жөнінде келісімге қол жеткізілмесе, онда сарай оны салған тұлғаның меншігінде қалады.

ҚР АК-нің 218-бабына сәйкес, үлестi меншiкке қатысушы ортақ мүлiктен өз үлесiн бөлiп шығаруды талап етуге құқылы.

Үлестi меншiкке қатысушылар ортақ мүлiктi бөлу немесе бiреуiнiң үлесiн бөлiп шығарудың әдiстерi мен шарттары жөнiнде келiсiмге келе алмаған жағдайда үлестi меншiкке қатысушы ортақ мүлiктен өз үлесiн заттай бөлiп берудi талап етуге құқылы. Мысалы, өзінің үлесінің мөлшеріне сәйкес келетін, үйге бөлек жолмен кіруді анықтай отырып, нақты тұрғын жайларды, құрылыстарды өзіне бөліп шығаруды соттан талап ету.

Егер жауапкер талапкердің ұсынған ортақ үлестік меншіктегі тұрғын үйді бөлу нұсқасымен келіспеген жағдайда, сот жауапкерден (жауапкерлерден) өзінің мүлікті бөлу нұсқасын сұрастыру қажет. Талапкер жауапкердің мүлікті бөлу нұсқасымен келіспесе, ортақ үлестік меншіктегі тұрғын үйге мөлшерсіз зиян тигізбей, оны бөлудің қолайлы нұсқасын анықтау мақсатында іс бойынша сот сараптамасы тағайындалады.

**Үлестің ақшалай өтемін басқа қатысушылардан өндіру**

Егер ортақ меншіктегі мүлікке мөлшерсіз зиян тигізбей үлесті заттай бөліп шығару мүмкін болмаса, өзінің үлесін заттай бөлуді соттан сұраған бөлінуші меншік иесі сарапшының қорытындысы негізінде үлестің заттай бөліп шығарылуы мүмкін еместігіне көз жеткізсе, ҚР АІЖК-нің 49-бабына сәйкес, өзінің талаптарын өзгертіп, соттан үлестің ақшалай өтемін басқа қатысушылардан өндіріп беруді талап етуге болады. Алайда, сот ортақ үлестік меншіктің бөлінуші қатысушысының үлесін ақшалай өтемін өндіріп беру туралы шешімді іс бойынша талапкер болып табылатын бөлінуші қатысушы бұл туралы өзі талап еткен жағдайда ғана қабылдайды. Оның келісімінсіз тұрғын үйдегі өзіне тиесілі үлесі үшін ақшалай өтемді төлеуге жол берілмейді (АК-нің 218-б.4-т.).

Егер ортақ үлестік меншіктің қалған қатысушылары ортақ мүлікті бөлуді талап етсе және іс бойынша жауапкер болып табылатын қатысушының үлесін бөліп шығарудың орнына өздерін (талапкерлер) жауапкерге үлестің ақшалай өтемін төлеуге міндеттеп, өздеріне үлесті заттай қалдыруды сұраса, онда сот басқа меншiк иелерiнiң үлестi меншiкке қатысушыға оның үлесiн заттай бөлiп берудiң орнына өтем төлеуiне қатысушының келiсуiмен жол берiлетіндігін ескеруі тиіс.

Тиiстi меншiк иесiнiң үлесi шамалы болып, нақты бөлiп шығару мүмкiн болмай және ол ортақ мүлiктi пайдалануға онша мүдделi болмаса, сот бұл меншiк иесiнiң келiсiмi болмаған күнде де үлестi меншiкке қатысушыларды оған өтем төлеуге мiндеттей алады.

Осындай шешім қабылданған кезде, сот шешімде үлесті заттай бөліп шығарудың орнына ақшалай өтемді қоса меншік иесінің пайдасына өндіру көзделген жағдайда, өзінің үлесі үшін өтемді толық алғаннан кейiн оның ортақ мүлiктегi үлеске құқығын жоғалтатынын көрсетуге тиіс.

**Ортақ мүлiктi жария саудаға салып сату**

Егер талапкер басқа қоса меншік иелерінен өзінің үлесінің ақшалай өтемін алуға келіспеген жағдайда, сондай-ақ ортақ тұрғын үйді бөлу мүмкіндігі болмаған және оны бөлудің тиiмсiздiгi айқын болған жағдайда (мысалы, бір бөлмелі пәтер), басқа қатысушылар – жауапкерлер де ортақ тұғны үйді бөлудің басқа нұсқаларымен келіспеген жағдайда, сот АК-нің 218-бабының 6-тармағы негізінде мүлiктi жария саудаға салып сатып, кейiн одан түскен соманы ортақ меншiкке қатысушылар арасында олардың үлестерiне сәйкес бөлiп беру туралы шешiм шығаруға құқылы.

Егер ортақ мүлікті бөлу және одан талапкердің үлесін бөліп шығару мүмкін болса, алайда тұрғын жайды үлестерді теңдей етіп немесе тұрғын жайдың көлемінде айырмашылықтар болуы себепті ортақ үлестік меншік қатысушыларының үлестеріне сәйкес келетін көлемде бөлу мүмкін болмаған жағдайда, АК-нің 218-бабының 4-тармағына сәйкес, үлестi меншiктiң қатысушысына заттай бөлiп берiлетiн мүлiктiң меншiк құқығындағы оның үлесiне сәйкессiздiгi тиiстi ақша сомасын немесе өзге өтем төлеу арқылы жөнге келтiрiледi. Бөлiнушi меншiк иесiнiң талабы бойынша дау туындаған кездегi өтем мөлшері тұрғын үйдiң нарықтық бағасын есепке алынады (ҚР Жоғарғы Сотының «Тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы» Нормативтік қаулысының 8- тармағы).

**Ортақ бірлескен меншікті бөлу туралы**

Егер сотқа үлестік меншікті бөлуді емес, ортақ бірлескен меншікті бөлу туралы талап берілген болса, онда ҚР АК-нің 221-бабына сәйкес, ортақ меншiктi бiрлескен меншiкке қатысушылар арасында бөлу, сондай-ақ олардың бiреуiнiң үлесiн бөлiп шығару қатысушылардың әрқайсысының ортақ мүлiкке құқығындағы үлесi алдын ала анықталған жағдайда ғана жүзеге асырылуы мүмкiн. Ортақ мүлiктi бөлу және одан үлестi бөлiп шығару кезiнде, егер заң актiлерiмен немесе қатысушылардың келiсiмiнде өзгеше көзделмесе, олардың үлестерi тең деп танылады.

Ортақ мүлікті бөлу және одан үлесті бөліп шығару негіздері мен тәртібі ҚР АК-нің 218-бабының ережелерімен айқындалады.

Мәселен, егер сотқа жекешелендіру шартында меншік иелерінің үлестері анықталмай, жекешелендірілген тұрғын үйді бөлу туралы талап арыз түссе, бірінші сот ҚР АК-нің 221-бабына сілтеме жасай отырып, пәтердің бірлескен меншікке қатысушыларының алдын ала үлестерін анықтау қажет және содан кейін пәтерді бөлу немесе одан қатысушылардың үлесін бөліп шығару мәселесін шешу қажет.

Аталған дауларды қарау барысында соттар ҚР Жоғарғы Сотының «Тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы» Нормативтік қаулысын, сонымен қатар ҚР «Неке (ерлізайыптылық) және отбасы туралы» Кодексінің 32-38-баптарын басшылыққа алуы қажет.

**Өз үлесін заттай бөлуде сот-техникалық сараптамасы**

Соның ішінде, егер тұрғын үйге үлестік немесе ортақ бірлескен меншік қатысушылары арасында оны бөлу туралы келісімге қол жеткізілмесе, қатысушы өз үлесін заттай бөліп беруді талап етуге құқылы.

Мұндай жағдайда, сот тараптар ұсынған құжаттар және мүлікті бөлу нұсқаларының негізінде сот-техникалық сараптама тағайындау қажеттігі жөніндегі мәселені талқылауы тиіс. Техникалық, өртке қарсы және санитарлық нормаларды сақтай отырып, үй-жай мен тұрмыстық шаруашылыққа арналған салынымдарды қосалқы меншік иелерінің үлестеріне сәйкес бөлу мүмкіндігі туралы, тараптардың ұсынған нұсқаларымен қоса, тұрғын үй-жайды бөлудің немесе пайдалануға берудің барлық рұқсат етілетін нұсқалары туралы, тұрғын үймен басқа құрылыстардың нақты бағасы, сондай-ақ бөлінуге жататын үйдің әр бөлігінің бағасы туралы, қайта құруға қажетті шығындардың мөлшері тағы басқалары туралы қорытынды алу үшін сот іс бойынша сот-техникалық сараптамасын тағайындауы мүмкін.

Сараптама жүргізу құрылыс және коммуналдық шаруашылық мамандарына жүктелуі мүмкін. Егер сараптама сот бастамшылығы бойынша тағайындалған жағдайда, сараптама өткізуге жұмсалатын шығындарды төлеу тараптарға жүктеледі.

**Қоса меншік иесіне оған тиесілі үлесін бөлу**

-оның меншігіне үйдің оның үлесіне сәйкес белгілі бір бөлігін және шаруашылық-тұрмыстық бағыттағы құрылыстарды беру болып табылады, сәйкесінше бұл ортақ меншік құқығын жояды (ҚР АК-нің 218-бабы) және қоса меншік иелерінің әрқайсысы сот анықтаған үлестерінің меншік иесі атанады.

Сонымен қатар, қосалқы үй-жайлардың (асхана, кіреберіс бөлмелері және т.б.) бөлуге жатпайтындығы және ортақ пайдалануға қалдырылатыны ескерілген жөн.

**Ортақ үлестік меншік**

Ортақ үлестік меншікке қатысушылардың тұрғын үйге қатысты құқытары өз үлестеріне сай тең болғандықтан, сот мүмкін болған жағдайда құрылыстардың шаруашылық бағытына мөлшерсіз зиян тигізбей, үлесті заттай бөлгенде тұрғын үйдің және тұрғын емес құрылыстардың бағасы мен көлемі бойынша оның үлесіне сәйкес бөлігін беруге тиіс.

Құрылыстардың шаруашылық бағытына мөлшерсiз зиян келтiрiлуi деп - үйдiң техникалық күйiнiң айтарлықтай нашарлауын, қайта өзгерту барысында тұрғын жайды тұрғын емес үй-жайға айналдыруды, көлем мөлшерiнiң тарлығына байланысты немесе пайдалануға жайсыз тұрғын-үй ретiнде пайдалануға болмайтын үй-жайды үлеске бөлiп берудi түсiну керек.

Yлестiк меншiктегi тұрғын жайды заттай немесе одан үлестi бөлу мүмкiндiгi болмағанда, үлестiк меншiкке қатысушыны тұрғын жайды пайдалану тәртiбiн белгiлеудi талап ету құқығынан айырмайды.

**Құрылысы бiтпеген тұрғын үйлердi бөлу**

Құрылысы бiтпеген тұрғын үйлердi бөлу туралы талаптарды, тек әкімдіктің, жер ресурстарын басқаратын органның басқа тұлғаларды қосалқы құрылыс салушылар ретiнде келiсiмге кiргiзуге рұқсаты болғанда ғана, сот талап арызды қанағаттандыруы мүмкiн. Сонымен қатар, осындай дауларды қарау кезінде сәулет, қала-құрылыс органдарын іске қатысу үшін тарту қажет, себебі осы органдар тұрғын үйлерді салуға рұқсат береді.

**Ерлi-зайыптылардың ортақ мүлiктi бөлу**

Қазақстан Республикасының «Неке (ерлі-зайыптылық) және отбасы туралы» Кодексінің 37-бабының талаптарына сәйкес, ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкiн бөлу ерлi-зайыптылардың кез келгенiнiң талап етуі бойынша некеде тұрған (ерлі-зайыпты болған) кезеңiнде де, ол бұзылғаннан кейiн де, сондай-ақ кредит берушi ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкiндегi ерлiзайыптылардың бiреуiнiң үлесiнен өндiрiп алу үшiн ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкiн бөлу туралы талабын мәлiмдеген жағдайда да жүргiзiлуi мүмкiн. Ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкi олардың келiсiмi бойынша ерлiзайыптылар арасында бөлiнуi мүмкiн. Ерлi-зайыптылардың ортақ мүлiктi бөлу туралы келiсiмi нотариатта куәландырылуға тиіс. Дау туған жағдайда, ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкiн бөлу, сондай-ақ ерлi-зайыптылардың осы мүлiктегi үлестерiн айқындау медиация тәртібімен немесе сот тәртiбiмен жүргiзiледi.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 209-бабының 2), 3), 4) тармақтарына сәйкес, мүлiк меншiк иелерiнiң әрқайсысының меншiк құқығындағы үлестерi белгiлене отырып (үлестiк меншiк) немесе ондай үлестер белгiленбей (бiрлескен меншiк) ортақ меншiкте болуы мүмкiн. Мүлiкке ортақ меншiк үлестiк меншiк болып табылады, бұған мүлiкке ортақ меншiк құру заңда көзделген реттер қосылмайды. Ортақ меншiк екi немесе бiрнеше адамның меншiгiне мүлiк түскен кезде пайда болады, оны өзiнiң мақсаты өзгертiлмейiнше бөлуге болмайды (бөлiнбейтiн заттар), өйткенi ол заңға сәйкес бөлiнуге жатпайды.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 210-бабына сай, егер үлестi меншiкке қатысушылар үлестерiнiң мөлшерi заң құжаттары негiзiнде анықталуы және оған барлық қатысушылардың келiсiмiмен белгiленуi мүмкiн болмаса, үлестер тең деп саналады. Үлестi меншiкке барлық қатысушылардың келiсiмiмен олардың әрқайсысының ортақ мүлiктi құру мен көбейтуге қосқан салымдарына қарай қатысушылардың үлестерiн анықтау мен өзгерту тәртiбi белгiленуi мүмкiн.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 189-бабының 1-тармағына сай, меншiк иесi өзiне тиесiлi мүлiктi күтiп ұстау ауыртпалығын көтередi, ал Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 215-бабы нормасымен үлестi меншiктiң әрбiр қатысушысы ортақ мүлiк бойынша өз үлесiне сәйкес салықтар, алымдар және өзге де төлемдер төлеуге, сондай-ақ оны күтiп ұстау мен сақтауға байланысты шығындарға қатысуға мiндеттiлігі көрсетілген.

Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексінің 218- бабының 2-бөлігіне сәйкес, сот шешімді сот отырысында зерттелген дәлелдемелерге ғана негіздейді.

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының «Сот шешімі туралы» Нормативтік қаулысының 11-тармағына сай, шешiм iстiң мән-жайлары туралы болжамдарға негiзделе алмайды. Сот отырысында зерттелмеген дәлелдемелермен сот шешiмiн негiздеуге жол берiлмейдi.

**Нормативтік-құқықтық негізі**

Тұрғын үйді заңсыз иеленуден босату дауларды реттеудегі негізгі нормативтік актілер:

* Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (әрі қарай - АК) ,
* Қазақстан Республикасының 2011 жылғы 26 желтоқсандағы № 518-ІV «Неке (ерлізайыптылық) және отбасы туралы» Кодексі,
* Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 «Жер кодексі»,
* Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуiрдегi N 94 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы,
* Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Заңы және т.б. болып табылады.

Мұнымен қоса, істерді қарау барысында соттар Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 18.07.1997 ж.

* №9 «Азаматтардың мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй-жайларды жекешелендіру жөніндегі заңнаманы қолдану сот практикасы туралы» Нормативтік қаулысын, Қазақстан Республикасы Жоғарғы сотының 1999 жылғы 9 шілде
* N 10 «Тұрғын үйге меншік құқы туралы заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы»нормативтік қаулысын, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 20 сәуірдегі
* N 3 «Меншік иесімен тасталған тұрғын үйге құқық жөніндегі дауларды соттардың қарау практикасы туралы» Нормативтік қаулысын, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі
* N 5 «Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Нормативтік қаулысын, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 29 маусым 2009 жылғы
* №5 «Соттармен мұрагерлік туралы заңнамасы қолданылуының кейбір мәселелері туралы» Нормативтік қаулысын, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 16 шілде 2007 жылғы
* N 6 «Соттармен жер туралы заңнамасы қолданылуының кейбір мәселелері» Нормативтік қаулысын басшылыққа алады.

**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.