

Тұрғынжайға меншік құқығы жөніндегі заңнаманы қолданудың кейбір мәселелері туралы

1999 жылғы 9 шілдедегі № 10 Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының нормативтік қаулысы

ХАБАРЛАНДЫРУ

Ескерту. Нормативтік қаулының тақырыбы және деректемелері жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

Тұрғынжайға меншік құқығын тану, меншік иесіне үлесін бөліп беру және тұрғынжайды пайдалану тәртібін айқындау туралы даулар бойынша заңнаманы қолдану туралы істер бойынша сот практикасын қорыту нәтижесін талқылап, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы қаулы етеді:

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

1. Дауларды жан-жақты және дұрыс шешуді қамтамасыз ету мақсатында соттар істерді қарауға дайындау кезінде тараптардың тұрғынжайға меншік құқығын және меншік иелерінің үлес мөлшерін растайтын құжаттарды (үйдің кімнің атына және қандай үлесте тіркелгені туралы тіркеу органының жылжымайтын мүлік бойынша анықтамасы, мұраға құқық туралы куәлік, сату-сатып алу, сыйға тарту туралы шарттар, тұрғынжайға немесе оның бөлігіне меншік құқығын тану туралы заңды күшіне енген сот шешімдері және басқалар) талап етуі қажет. Тұрғынжайдың және жер учаскесінің жоспарлары, сондай-ақ іс үшін маңызы бар басқа да құжаттар ұсынылуы мүмкін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

2. Тұрғынжайға меншік құқығы туралы дауларды шешу кезінде сот нақты мән-жайларды ескере отырып, егер сатып алушы ретінде көрсетілген тұлғалар мен отбасы мүшесі арасында тұрғынжайды бірлесіп сатып алу туралы келісімге қол жеткізілгені және осы мақсатта отбасы мүшелерінің оны сатып алуға өз қаражаттарын салғаны анықталса, сату-сатып алу шарты бойынша бірлесіп сатып алынған тұрғынжайға ортақ меншік құқығын отбасы мүшелеріне тану туралы талап қоюды қанағаттандыруы мүмкін.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

3. Құрылысы бітпеген тұрғын үйді бөлу туралы талаптарды сот жер ресурстарын басқару жөніндегі органдардың басқа тұлғаларды құрылыс салушылар ретінде жер учаскесін бөліп беру шартына енгізуге рұқсаты болғанда ғана қанағаттандыруы мүмкін. Бұл мәселені анықтау үшін іске жер ресурстарын басқару және сәулет жөніндегі органдарды тарту қажет. Бұл ережелер ерлі-зайыптылардың тұрғынжайды бөлу туралы дауларына қолданылмайды, өйткені ол олардың ортақ бірлескен меншігі болып табылады және олардың үлестері тең болып танылады.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

4. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АҚ) 244-бабы 3-тармағының негізінде өз бетінше салынған объектіге қатысты бірнеше мүдделі тұлғалардың арасында дау туындаған жағдайда соттар уәкілетті органның жер учаскесін мүдделі тұлғалардың біреуіне беруі мүмкін екенін немесе өз бетінше құрылыс салынған учаске сот құрылысқа меншік құқығын таныған тарапқа берілетіні жөнінде сотқа хабарлауы мүмкін екенін ескеруі тиіс.

АҚ-нің 244-бабының 4-тармағында көрсетілген әлеуметтік-экономикалық тұрғыдан орынды деп уәкілетті органның қорытындысы негізінде өз бетінше салынған құрылыспен бірге жерді мемлекеттің мұқтажы үшін немесе төтенше сипаттағы мән-жайлар кезінде алып қоюды түсіну қажет (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84, 91-баптары).

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

5. Соттар үлестік меншіктегі тұрғынжай оған қатысушылардың арасында олардың келісімі бойынша бөлінуі мүмкін екенін ескеруі тиіс.

Егер келісімге қол жеткізілмесе, қатысушы өз үлесін заттай бөліп беруді талап етуге құқылы. Бұл ретте соттар ұсынылған құжаттар мен тараптардың айғақтарын негізге ала отырып, техникалық, өртке қарсы және санитарлық нормаларды сақтай отырып, тұрғынжайдың бөлігі мен шаруашылық-тұрмыстық мақсаттағы құрылыстарды меншік иелерінің үлестеріне сәйкес бөлу мүмкіндігі туралы, тараптардың ұсынған нұсқаларымен қоса, тұрғын үй-жайларды бөлудің немесе пайдалануға берудің барлық рұқсат етілетін нұсқалары туралы, тұрғынжай мен басқа құрылыстардың нақты бағасы туралы, сондай-ақ бөлінуге жататын үйдің әр бөлігінің бағасы, қайта жабдықтауға қажетті шығындардың мөлшері және т.б. туралы қорытынды алу үшін техникалық сараптама тағайындаудың қажеттігі жөніндегі мәселені соттар әр жағдайда талқылауы қажет. Сот шешілетін мәселенің сипатына қарай сараптама жүргізуді тиісті құрылыс

және коммуналдық шаруашылық мамандарына тапсыруы мүмкін. Сараптама процестік құқық нормаларының талаптарына қатаң сәйкестікте тағайындалуы және жүргізілуі тиіс. Сараптама жүргізуге жұмсалған шығыстарға ақы тараптар есебінен төленеді.

Меншік иесіне тиесілі өз үлесін бөліп беру - оның меншігіне тұрғынжайдың және шаруашылық-тұрмыстық мақсаттағы құрылыстардың окшауланған белгілі бір бөлігін үлесіне сәйкес беруді білдіреді және бұл ортақ меншік құқығының тоқтатылуына әкеп соғады (АК-нің 218-бабы). Пәтерлердегі қосалқы үй-жайлар (ас-үй, дәліз, қоймалар және т.б.) ортақ пайдалануға қалдырылады және бөлуге жатпайды. Көппәтерлі тұрғын үйдегі әр меншік иелерінің ортақ мүліктегі (кіреберістер, баспалдақтар, лифттер, шатырастылар, шатырлар, жертөлелер және т.б.) үлестері заттай бөлініп берілуі мүмкін емес.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

6. Ортақ үлестік меншікке қатысушылардың тұрғынжайға қатысты құқықтары өз үлестеріне пропорционалды тең болғандықтан, сот үлесті заттай бөлу кезінде меншік иесіне оның үлесіне мөлшері мен құнына сәйкес келетін тұрғынжайдың және тұрғын емес құрылыстардың бөлігін, бұл шаруашылық мақсаттағы құрылыстарға шамадан тыс залал келтірмей мүмкін болса, беруге тиіс. Құрылыстың шаруашылық мақсатына шамадан тыс залал келтірілуі деп - үйдің техникалық жай-күйінің елеулі нашарлауын, тұрғын үй-жайларды қайта жабдықтау нәтижесінде оларды тұрғын емес үй-жайға айналдыруды, алаң мөлшерінің шамалы немесе оларды пайдалану қолайсыз болуынан тұрғын үй ретінде пайдаланылуы мүмкін емес үй-жайларды үлеске бөліп беруді және т.б. түсінген жөн.

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

7. Үлестік меншіктегі тұрғынжайды заттай бөлу немесе одан үлесті бөлу мүмкіндігі болмағанда, оның ішінде АК-нің 218-бабының екінші бөлігінің 4-тармағында көрсетілген жағдайда да бөлу мүмкін болмаса, егер тұрғынжайды пайдалану тәртібі тараптардың келісімінде айқындалмаса, үлестік меншікке қатысушы мұндай тәртіпті айқындау туралы талапты мәлімдеу құқығынан айырылмайды.

Сот мұндай талапты шешу кезінде үлестерге дәл сәйкес келе бермейтін іс жүзінде қалыптасқан тұрғынжайды пайдалану тәртібін, әрбір меншік иесінің тұрғынжайға мұқтаждығын және бірлесіп пайдаланудың нақты мүмкіндігін ескереді.

Тұрғынжайды пайдалану тәртібін анықтаған кезде әр меншік иесіне оның меншік құқығындағы үлесінің негізінде оның нақты бөлігі пайдалануға беріледі. Бұл ретте тұрғынжайға меншік құқығы тоқтатылмайды. Бөлінген үй-жай окшауланбауы және меншік иелеріне тиесілі үлестерге дәл сәйкес келе бермеуі мүмкін. Егер меншік иесінің

пайдалануына оған тиесілі үлесінен артық мөлшердегі үй-жай берілген болса, онда қалған меншік иелерінің талабы бойынша одан үлесінен артық үй-жайдың бөлігін пайдаланғаны үшін төлемақы өндіріліп алынуы мүмкін.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

8. Үлесті нақты заттай бөлу мүмкіндігі болған кезде тұрғынжайдың бір бөлігі үшін ақшалай өтемақы бөлінушінің де, сонымен қатар қалған меншік иелерінің де пайдасына, егер олар оны алуға қарсылық білдірсе, өндірілуге тиіс емес, өйткені мүлікке билік ету құқығы меншік иесінің өзіне ғана тиесілі және ол заңда көрсетілген жағдайлар мен негіздер бойынша құқықтан айырылуы мүмкін.

Заттай бөлу мүмкіндігі болмаған кезде тұрғынжайға меншік құқығындағы үлес үшін ақшалай өтемақы тараптардың келісімімен анықталады. Егер келісімге қол жеткізілмесе, онда сот бөлінуші меншік иесінің талабы бойынша дауды шешу кездегі тұрғынжайдың нарықтық құнын есепке ала отырып, өтемақы мөлшерін анықтайды. Бұл ретте тараптардың түсініктемелері, сарапшылардың қорытындылары, құрылыс материалдарының бағалары, оларды тасымалдау тарифтері, сол жерде қолданылатын бағалар бойынша жұмысшы күшіне ақы төлеу шығындары, үйдің қолайлы жағдайлары мен орналасқан жері (қала, ауыл, курорттық аймақ және т.б.), оның тозу дәрежесі, сондай-ақ тұрғынжайды дұрыс бағалау үшін басқа да мән-жайлар ескеріледі. Ақшалай өтемақы алған тұлға тұрғынжайға меншік құқығынан, сондай-ақ меншік иелерінің келісімі болмаған жағдайда онда тұру құқығынан айрылады, осыған байланысты ортақ меншікке кез келген қатысушының талап қоюы бойынша шығарылуы мүмкін.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

9. Ерлі-зайыптылардың тұрғынжайын бөлген кезде, егер ерлі-зайыптылардың біреуінде дәлелсіз себептермен кірісі болмаса немесе ерлі-зайыптылардың ортақ мүлкін отбасы мүддесіне зиян келтіріп жұмсаса, сот кәмелет жасқа толмаған балалардың мүдделерін және (немесе) ерлі-зайыптылардың бірінің мүддесін негізге ала отырып, ерлі-зайыптылар үлестерінің теңдігі бастамасын сақтамауға құқылы.

Ерлі-зайыптылардың ортақ бірлескен меншігі болып табылатын тұрғын үйді салуға олардың біреуінің туыстарының қатысқаны, осы жұбайының немесе зайыбының үлесін көбейтуге негіз бола алмайды.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

10. Кредит берушінің талабы бойынша борышкердің тұрғынжайдағы үлесіне өндіріп алу қолданылуы мүмкін болғандықтан, сот мұндай өндіріп алу екі мән-жаймен шектелетінін ескеруі керек:

а) кредит берушінің талабын қанағаттандыру үшін борышкердің басқа мүлкі болмауы тиіс;

б) ортақ меншікке қалған қатысушылар бұл үлесті оның нарықтық құнына сәйкес бағамен сатып алып, түскен қаражат есебінен борышты өтеуге құқылы. Мұндай шарттар болмаған кезде, борышкердің ортақ меншік құқығындағы үлесі жария сауда-саттықтан сатылуға жатады.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

11. Үлесті бөліп беру және үйді пайдалану тәртібін айқындау туралы талап қоюлар құрылыстың орналасқан жеріндегі соттың соттылығына жатады.

Ескерту. 11-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

12. Осы қаулының қабылдануына байланысты Пленумның 1982 жылғы 15 наурыздағы № 1 қаулысымен енгізілген өзгерістермен "Азаматтардың жеке меншік құқығына жататын үй құрылыстарын бөлу және меншік құқығын анықтау жөніндегі сот тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" 1974 жылғы 1 қазандағы № 6 ҚазКСР Жоғарғы Соты Пленумының қаулысының күші жойылды, "Тұрғын үйге меншік құқығына байланысты дауларды шешу бойынша сот практикасы туралы" 1981 жылғы 31 шілдедегі № 4 КСРО Жоғарғы Соты Пленумының қаулысы Қазақстан Республикасында қолданылмайды деп танылсын.

Ескерту. 12-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

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

Ескерту. Нормативтік қаулы 13-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының Төрағасы

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының судьясы,
Пленум хатшысы

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