

Соттардың меншік иесі қалдырып кеткен тұрғынжайға құқық жөніндегі дауларды қарау практикасы туралы

2006 жылғы 20 сәуірдегі № 3 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.

Меншік иелерінің қалдырып кеткен тұрғынжайды иелену, пайдалану және билік ету жөніндегі құқықтарды қалпына келтіру туралы талап қоюлары бойынша істерді қарау кезінде туындаған мәселелерге байланысты 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. Меншік иелері қалдырып кеткен тұрғынжайды иелену, пайдалану және билік ету жөніндегі дауларды шешу кезінде соттар Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК), Қазақстан Республикасы Азаматтық процестік кодексінің (бұдан әрі – АПК), "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) ережелерін және өзге де нормативтік құқықтық актілерді басшылыққа алуы қажет.

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

2. Алып тасталды - ҚР Жоғарғы Сотының 2008.12.22. N 26 Нормативтік қаулысымен.

3. АК-нің 250-бабының негізінде меншік құқығынан бас тарту бұл жөнінде жариялау немесе меншік иесінің осы тұрғынжайға қандай да бір құқықтарын сақтау ниетінсіз меншік құқығынан шеттетілгенін айқын куәландыратын басқа да әрекеттер (әрекетсіздік) арқылы білдірілуі мүмкін.

Меншік иесі болып табылатын азамат немесе заңды тұлға ғана меншік құқығынан бас тартуы мүмкін. Заңда белгіленген иеліктен шығару жағдайларын қоспағанда, мемлекеттің және оның органдарының өздеріне тиесілі тұрғынжайға меншік құқығынан бас тартуға құқығы жоқ.

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

4. Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабына сәйкес меншік міндет жүктейді, оны пайдалану сонымен қатар қоғам игілігіне де қызмет етуге тиіс.

АК-нің 250-бабына сәйкес меншік құқығынан бас тарту меншік иесінің тұрғынжайға қатысты құқықтары мен міндеттерін тоқтатпайды. Меншік иесі тұрғынжайды күтіп-ұстау ауыртпалығын, заңда көзделген коммуналдық төлемдер мен салықтарды төлеу жөніндегі міндеттерді көтереді. Бұл құқықтар мен міндеттер осы тұрғынжайға меншік құқығын басқа тұлға алған кезге дейін сақталады.

Меншік иесінің осы тұрғынжайға қандай да бір құқығын сақтау ниетінсіз меншік құқығынан бас тартуын дәлелдейтін әрекеттерді жасауы, басқа тұлғаның осы тұрғынжайға меншік құқығын иеленгені туралы заңды күшіне енген сот шешімінің негізінде ғана меншік құқығының тоқтатылуына әкеп соғады.

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

5. Меншік иесінің меншік құқығын сақтау ниетінсіз тұрғынжайды қалдырып кету жөніндегі әрекеттерді жасау арқылы меншік құқығынан бас тарту заңды, ерікті және меншік иесінің тұрғынжайды иеленуден, пайдаланудан, билік етуден бас тартуын нақты көрсетуге тиіс.

Мұндай бас тарту, атап айтқанда, тұрғынжай орналасқан аумақтағы әкімнің аппаратына меншік иесінің, оның отбасы мүшелерінің және басқа да тең меншік иелерінің, сондай-ақ қажетті жағдайларда қорғаншылық және қамқоршылық жөніндегі функциясы жүзеге асыратын органдардың келісімімен жазбаша арыз беру арқылы білдірілуі мүмкін.

Тұрғынжайды коммуналдық меншік деп тану туралы заңды күшіне енген сот шешімі болған немесе басқа тұлғаның оны иеленудің ескіру мерзіміне сәйкес алған жағдайларды қоспағанда, меншік иесінің тұрғынжайға меншік құқығынан бас тарту туралы арызы кері қайтарылып алынуы мүмкін.

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

6. Қалдырып (немесе тастап) кеткен тұрғынжай деп оған қатысты меншік иесінің меншік құқығын сақтауға ниетін куәландыратын әрекеттерді жасамаған тұрғынжай аталады. Мұндай тұрғынжайларға меншік иесі қараусыз және оларды күтіп-ұстау жөніндегі міндеттерді және т.б. орындамай қалдырған бос тұрғынжайлар жатады. Тұрғынжайды жою (қирату) жағдайлары сот шешімі бойынша тұрғынжайға меншік құқығын тоқтатуға дербес негіз болып табылады.

Меншік иесі жоқ немесе меншік иесі белгісіз не меншік иесі меншік құқығынан бас тартқан тұрғынжайды сот иесіз тұрғынжай деп таниды.

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

7. АК-нің 242-бабының 3-тармағында иесіз жылжымайтын мүлікті (тұрғынжайды) коммуналдық меншікке алудың ерекше қағидалары белгіленген. Аумағында осындай мүлік табылған әкім аппаратының арызы бойынша жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын орган оны есепке алуға тиіс. Егер меншік иесі ол туралы жариялау арқылы меншік құқығынан бас тартатын болса, жергілікті атқарушы орган бас тарту туралы хабарланған кезден бастап бұл затты коммуналдық меншікке келіп түсті деп тану туралы талаппен сотқа жүгінеді.

Есепке алған күнінен бастап бір жыл өткеннен кейін коммуналдық меншікті басқаратын уәкілетті органның талап қоюы бойынша сот шешімімен тұрғынжай иесіз және коммуналдық меншікке түсті деп танылуы мүмкін.

Егер талап қою бір жыл мерзім өткенге дейін берілсе, онда ол қарауға жатпайды және АПК-нің 152-бабы бірінші бөлігі 8) тармақшасының негізінде қайтарылады.

Соттың шешімімен коммуналдық меншікке түсті деп танылмаған тұрғынжайды иелену, пайдалану және оған билік ету өкілеттігі оны қалдырып кеткен меншік иесінде сақталады немесе иеленудің ескіру мерзіміне сәйкес үшінші тұлғаға өтеді.

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

8. Тұрғынжайға коммуналдық меншік құқығын тану туралы істерді қарау кезінде соттар қандай тұрғынжайды иесіз деп тануға жататынын, оны кім және қалай анықтағанын, иесіз ретінде қай уақытта есепке алынғанын, меншік құқығын сақтау ниетінсіз меншік иесі тұрғынжайды қалдырып кеткенін куәландыратын дәлелдемелерді тексеруі, сондай-ақ әкімдіктерді, коммуналдық және салық қызметтерін мүдделі тұлғалар ретінде тартуы тиіс.

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

9. Сот шешімі бойынша коммуналдық меншікке түсті деп танылмаған тұрғынжайға әкім билік еткен жағдайда, меншік иесі өзінің тұрғынжайын қайтарып беруді немесе құны тең тұрғынжай беруді әкімнен талап ете алады.

Меншік иесінің оның тұрғынжайында тұрып жатқан тұлғаны шығару туралы талап қоюын қарау кезінде соттар осы тұлғаны тұрғынжайға қоныстандыру негіздерін

тексеруі керек. Егер ол әкімнің өкімі бойынша қоныстандырылса, сот оған заңда көзделген негіздер бойынша меншік құқығын тоқтату туралы меншік иесіне қарсы талап қою құқығын түсіндіріп, оны іске қатысуға тартуы қажет.

Талап қою қанағаттандырылған кезде тұрғынжайдан шығару Заңның талаптары сақталып жүзеге асырылуы тиіс. Шығарылған тұлғаға, егер бұл тұлға тұрғынжайға мұқтаждардың есебінде тұрған болса, басқа тұрғынжай беру міндеті әкімшілікке жүктеледі. Шығарылған тұлға меншік иесінен шығыстарын (тұрғынжайды жөндеуге, оны күтіп-ұстауға және т.б.) өндіріп алу туралы талабын қоюға құқылы.

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

10. Иеленудің ескіру мерзімінің негізі бойынша тұрғынжайға меншік құқығын алу туралы талап қоюларды қарағанда, АҚ-нің 240-бабының 1-тармағында көрсетілген мән-жайлар жиынтығының болуын, яғни өзінің жеке жылжымайтын мүлкіндей жеті жыл бойы адал, ашық және ұдайы иеленгенін ескеру қажет.

Иеленудің адалдығы тұлғаның тұрғынжайды заңды түрде иеленуін білдіреді, яғни ол осы иеленушіде заңмен, өзге құқықтық актілермен тікелей танылған немесе оларға қайшы келмейтін, бірақ құқықтық ресімделмеген (мысалы, меншік иесінің тұрғынжайды заңда көзделген сатып алу-сату, жалға беру және т.б. шарттарының нысандарын сақтамай беруі) әрекеттердің және оқиғалардың нәтижесінде пайда болған.

Иеленудің ашықтығын тұлғаның тұрғынжайды иелену мән-жайын жасыруға бағытталған ешқандай шараларды қолданбауы, тұрғынжайды күтіп-ұстау ауыртпалығын көтеруі, коммуналдық қызметтерге ақы төлеуі және т.б. білдіреді.

Иеленудің ұдайылығын тұрғынжайды иелену құқығын үшінші тұлғаларға бермей, осы тұлғаның иелігінде жеті жыл бойы болуын білдіреді. "Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін (жалпы бөлім) күшіне енгізу туралы" 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесі қаулысының 7-тармағының негізінде иеленудің ескіру мерзіміне осы Кодекс қолданысқа енгізілгенге дейінгі тұрғынжайды іс жүзінде иеленген уақыт есептеледі. АҚ-нің 240-бабының 3-тармағына сәйкес иеленудің ескіру мерзіміне жүгінетін азамат немесе заңды тұлға өзі құқықтық мирасқоры болып табылатын тұлғаның осы тұрғынжайға иелік еткен уақытының барлығын өз иелігіне қосып алуына болады.

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

11. АҚ-нің 240-бабының 4-тармағына сәйкес тұрғынжайға қатысты иеленудің ескіру мерзімінің өтуі АҚ-нің 260, 261, 262, 263, 265-баптарына сәйкес оны иеленуші тұлғадан талап ету мүмкіндігі затқа иелік еткен сәттен басталады.

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

12. Иеленудің ескіру мерзімінің негізінде меншік иесі болдым деп есептейтін тұлға өзінің меншік құқығын тану туралы талап қоюмен сотқа жүгінуге құқылы. Бұл іс талап қою ісін жүргізу тәртібімен соттың қарауына жатады. Соттың арызды қанағаттандыру туралы шешімі осы тұрғынжайға меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылады.

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

13. Тұрғынжайды иелену шарттық міндеттемелердің негізінде (жалға беру, сақтау, ақысыз пайдалану және т.б.) жүзеге асырылған немесе тұрғынжай шаруашылық жүргізу немесе жедел басқару құқығымен бекітілген кездегі уақыт иеленудің ескіру мерзіміне есептелмейді.

Ескерту. 13-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

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

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

*Қазақстан Республикасы
Жоғарғы Сотының Төрағасы
Қазақстан Республикасы
Жоғарғы Сотының судьясы,
жалпы отырыс хатшысы*