

Меншік иесімен тасталған тұрғын үйге құқық жөніндегі дауларды соттардың қарау практикасы туралы

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 20 сәуірдегі N 3 Нормативтік қаулысы.

ХАБАРЛАНДЫРУ

Тасталған тұрғын үйді иелену, пайдалану және билік ету жөнінде құқықтарды қалпына келтіру туралы меншік иелерінің талаптары бойынша істерді қарау кезінде туындаған мәселелерге байланысты Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы **қаулы етеді:**

1. Меншік иелерімен тасталған тұрғын үйді иелену, пайдалану және билік ету жөніндегі дауларды шешу кезінде соттар Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АК), Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексінің (бұдан әрі – АПК), "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Заңының (бұдан әрі - Заң) ережелерін және өзге де нормативтік құқықтық актілерді басшылыққа алулары қажет.

Ескерту. 1-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (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 жариялаумен немесе меншік иесінің сол тұрғын үйге қандай да болсын құқықтарын сақтау ниетінсіз меншік құқығынан шеттейтіні туралы айқын дәлелдейтін басқа да әрекеттерінен (әрекетсіздігінен) көрінуі мүмкін.

Тұрғын үйге меншік құқығынан бас тарту тек меншік иесі болып табылатын азамат немесе заңды тұлғада ғана туындауы мүмкін. Заңмен белгіленген иеліктен шығару жағдайларын қоспағанда, мемлекет және оның органдары өздеріне тиесілі тұрғын үйге меншік құқығынан бас тартуға құқылы емес.

Ескерту. 3-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (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 тұрғын үйге қатысты құқықтары мен міндеттерін тоқтатпайды. Тұрғын үйді ұстау

ауыртпалығын, оны өзге тұлғалар пайдалану кезінде келтірілген зиян үшін жауапкершілікті, заңмен көзделген коммуналдық төлемдер мен салықтарды төлеу жөніндегі міндеттерді меншік иесі көтереді. Бұл құқықтар мен міндеттер сол тұрғын үйге меншік құқығын басқа тұлға алған сәтке дейін сақталады.

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

5. Меншік құқығын сақтау ниетінсіз меншік иесінің тұрғын үйді тастап кетуі жөнінде әрекеттер жасау жолымен меншік құқығынан бас тартуы заңды, ерікті және меншік иесінің тұрғын үйді иеленуден, пайдаланудан, билік етуден бас тартуын нақты көрсететін болуы тиіс.

Мұндай бас тарту, атап айтқанда, меншік иесімен оның отбасы мүшелерінің және өзге бірлескен меншік иелерінің келісімімен, сондай-ақ қажетті жағдайларда қорғаншылық немесе қамқоршылық жөніндегі функцияны жүзеге асыратын органдардың, тұрғын үй орналасқан аумақтағы әкімнің аппаратына жазбаша арыз беру жолымен білдірілуі мүмкін. Тұрғын үйді коммуналдық меншік деп тану туралы заңды күшіне енген сот шешімі болған немесе тұрғын үйді басқа тұлға иелену мерзімінің ескіруіне байланысты алу жағдайларын қоспағанда, меншік иесінің тұрғын үйге меншік құқығынан бас тартуы туралы арызы кері қайтарылынып алынуы мүмкін.

Ескерту. 5-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

6. Меншік құқығын сақтау ниетін дәлелдейтін әрекет жасамаған меншік иесі тастап кеткен тұрғын үй тасталған (немесе қалдырып кеткен) тұрғын үй деп аталады. Мұндай тұрғын үйлерге меншік иесімен қараусыз қалдырылған, үйді ұстау жөніндегі және тағы да басқа міндеттерін орындамай тасталған бос тұрғын үйлер жатады. Тұрғын үйді жою (бұзу) жағдайлары сот шешімі бойынша тұрғын үйге меншік құқығын тоқтатуға жеке негіз болып табылады.

Меншік иесі жоқ немесе меншік иесі белгісіз не меншік иесі меншік құқығынан бас тартқан тұрғын үйді сот иесіз тұрғын үй деп таниды.

7. АҚ-нің 242-бабының 3-тармағымен иесіз жылжымайтын мүлікті (тұрғын үйді) коммуналдық меншікке алудың ерекше ережелері белгіленген. Жергілікті әкім аппаратының арызы бойынша жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын орган есепке алуы тиіс. Егер меншік иесі хабарлай отырып, меншік құқығынан бас тартатын болса, жергілікті атқарушы орган бас тарту туралы хабарланған сәттен бастап осы затты коммуналдық меншікке келіп түсті деп тану туралы талаппен сотқа жүгіне алады.

Есепке алған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін коммуналдық меншікті басқаратын уәкілетті органның арызы бойынша сот шешімімен тұрғын үй иесіз деп танылып, коммуналдық меншікке өтуі мүмкін.

Егер талап жылдық мерзім өткенге дейін берілсе, онда ол қарауға жатпайды және АІЖК-нің 152-бабы бірінші бөлігінің 8) тармақшасының негізінде қайтарылады.

Соттың шешімімен коммуналдық меншікке өтті деп танылмаған тұрғын үйді иелену, пайдалану және билік ету өкілеттігі сол үйді тастап кеткен меншік иесінде сақталады немесе иелену мерзімінің ескіруіне байланысты үшінші тұлғаға өтеді.

Ескерту. 7-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

8. Тұрғын үйге коммуналдық меншік құқығын тану туралы істерді қарау кезінде қандай тұрғын үйді иесіз деп тануға болатынын, бұл кіммен және қалай анықталғандығы, иесіз ретінде қай уақытта есепке алынғанын, меншік құқығын сақтау ниетінсіз меншік иесі тұрғын үйді тастап кеткен жағдайды айғақтайтын дәлелдемелерді соттар тексеруі керек, сондай-ақ мүдделі тұлғалар ретінде әкімдіктерді, коммуналдық және салық қызметі органдарын тартуы тиіс.

9. Сот шешімі бойынша коммуналдық меншікке түсті деп танылмаған, тұрғын үйге әкім билік еткен жағдайда, меншік иесі өзінің тұрғын үйін қайтарып беруді немесе бұрынғы тұрғын үйіне теңдес үй беруін әкімнен талап ете алады.

Меншік иесінің тұрғын үйінде тұрып жатқан тұлғаны шығару туралы талап арызды қарау кезінде соттар осы тұлғаны тұрғын үйге кіргізудің негізділігін тексеруі керек. Егер ол әкімнің өкімі бойынша кіргізілсе, сот әкімді іске міндетті түрде қатыстырып, заңмен көрсетілген негіздер бойынша меншік құқығын тоқтату туралы меншік иесіне қарсы талап қою құқығын түсіндіруі тиіс.

Талап арыз қанағаттандырылған кезде, тұрғын үйден шығару Заңның талаптары сақталып жүзеге асырылуы тиіс. Шығарылған тұлғаға басқа тұрғын үй беру міндеті, егер ол тұрғын үйге мұқтаждардың тізімінде тұрған жағдайда әкімшілікке жүктеледі. Шығарылған тұлға меншік иесінен шығындарын (тұрғын үйді жөндеуге, оны ұстауға және тағы да сондайларды) өндіріп алуға талап қоюға құқылы.

10. Иелену мерзімінің ескіруі негізі бойынша тұрғын үйге меншік құқығын алу туралы талаптарды қараған кезде, АК-нің 240-бабының 1-тармағында көрсетілген мән-жайлар жиынтығын, яғни тұрғын үйді өзінің жеке жылжымайтын мүлкіндей жеті жыл бойы адал, ашық және ұдайы иеленгенін ескеру қажет.

Иеленудің адалдығын тұлғаның тұрғын үйді заңды жолмен иеленуі, яғни заңмен, өзге құқықтық актілермен тікелей танылған немесе оларға қайшы келмейтін, бірақ құқықтық ресімделмеген (мысалы, тұрғын үй иесінің сатып алу-сату, жалға беру

шарттарының заңда көзделген нысандарын сақтамай беруі және тағыда басқа) әрекеттер мен оқиғалардың нәтижесінде тұрғын үйдің осы иеленушіде болуы білдіріледі.

Иеленудің ашықтығын тұлғаның тұрғын үйді иелену мән-жайын жасыруға бағытталған ешқандай шара қолданбауы, тұрғын үйді ұстау ауыртпалығын көтеруі, коммуналдық қызметтерге ақы төлеуі және тағы да басқа мән-жайлар білдіреді.

Иеленудің ұдайылығын тұрғын үйдің иелену құқығын үшінші тұлғаларға бермей, осы тұлғаның иелігінде жеті жыл бойы болуы білдіреді. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің "Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін (жалпы бөлім) күшіне енгізу туралы" 1994 жылғы 27 желтоқсандағы қаулысының 7-тармағының негізінде иелену мерзімінің ескіруіне осы Кодекс қолданысқа енгізілгенге дейінгі үйді іс жүзінде иеленген уақыт есептеледі. АҚ-нің 240-бабының 3-тармағына сәйкес, иелену мерзімінің ескіруіне жүгінетін азамат немесе заңды тұлға өзінің құқықтық мирасқоры болып табылатын тұлғаның сол тұрғын үйді иелену уақытының бәрін өзінің иелену мерзіміне қосып алуына болады.

Ескерту. 10-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

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

Ескерту. 11-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

12. Иелену мерзімінің ескіруі негізінде меншік иесі болдым деп есептейтін тұлға өзінің меншік құқығын тану туралы талап арызбен сотқа жүгінуге құқылы. Бұл іс соттың талап қоюы бойынша іс жүргізу тәртібімен қарауға жатады. Соттың арызды қанағаттандыру туралы шешімі сол тұрғын үйге меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылады.

Ескерту. 12-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 31.03.2017 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

13. Шарттық міндеттемелер негізінде (жалға беру, сақтау, ақысыз пайдалану және т.б.) тұрғын үйді иеленуді жүзеге асыру кезіндегі немесе тұрғын үйдің шаруашылық жүргізу немесе оралымды басқару құқықтарына бекітілген кезеңі иелену мерзімінің ескіруін есептеу уақытына саналмайды.

14. Қазақстан Республикасы Конституциясының 4-бабына сәйкес, осы нормативтік қаулы қолданыстағы құқық құрамына енгізіледі, сондай-ақ жалпыға бірдей міндетті болып табылады және ол ресми жарияланған күннен бастап күшіне енеді.

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

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