

Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі N 5 Нормативтік қаулысы.

ХАБАРЛАНДЫРУ

Тұрғын үйге меншік құқығы туралы заңдардың дұрыс және біркелкі қолданылуын қамтамасыз ету мақсатында Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы

қаулы етеді:

1. Қазақстан Республикасы Конституциясының 26-бабының 1-тармағына, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АК) 191-бабына және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) 11-бабына сәйкес, заңды түрде алынған кез келген тұрғын үй Қазақстан Республикасы азаматтарының, заңды тұлғаларының жеке меншігінде бола алады. Меншік иелерінің тұрғын үйді иелену, пайдалану және билік ету жөніндегі құқықтары сот тәртібімен, заң актілерінде көзделген әдістермен қорғалады.

Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларымен адамның құқықтары мен бостандықтары тек заңдармен шектелуіне жол берілетіндігіне байланысты, меншік иесінің құқықтарын шектейтін өзге заңға тәуелді нормативтік құқықтық актілер қолдануға жатпайды.

2. Тұрғын үйге меншік құқығы туралы талап сотқа оның орналасқан жері бойынша беріледі. Соттылық ережелері бұзылып берілген талап кері қайтарылады, ал өндіріске қабылданғаны - соттылығы бойынша жолданады.

Тұрғын үйге меншік құқығы туралы талаптарға: тұрғын үйді өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету туралы; иеленуден айыруға байланысты емес құқықтың бұзылуын жою туралы; тұрғын үй-жайға құқықты тану туралы; тұрғын үйді иеліктен шығару жөніндегі сауда-саттықты жарамсыз деп тану туралы, тұрғын үйді иеліктен шығару жөніндегі мәмілелерді жарамсыз деп тану туралы және басқа да талаптар жатады.

3. АК 118-бабының 2-тармағына және Заңның 17-бабына сәйкес, тұрғын үйді алушының меншік құқығы уәкілетті орган оны мемлекеттік тіркеуден өткізген кезден бастап туындайды, алайда оның болмауы мәмілені жарамсыз деп тануға өздігінен негіз болып табылмайды.

Мәміленің нысаны сақталмай, іс жүзінде жасалған мәміле куәлардың жауаптарынан басқа өзге де дәлелдермен (мысалы, тұрғын үйді сатып ақша алғаны туралы қолхатпен не иеліктен шығару құқығына берілген сенімхатпен) расталып, сатушының қайда екені

белгісіз болған жағдайда, мүдделі тарап сатушыны жауапкер ретінде көрсетіп, мәмілені жарамды деп тану туралы талаппен сотқа жүгінуге құқылы, сот сатушының белгілі болған соңғы тұрған жері бойынша оған хабарлайды. Сот мәмілені жарамды деп танудан бас тартқан жағдайда, егер меншік иесі үшінші тұлғаға белгіленген нысанда тұрғын үйді иеліктен шығарса, онда талапкер жұмсалған шығындарын өтетуге құқылы.

4. Меншік құқығы мемлекеттік тіркеуден өткен кезден бастап алушының тұрғын үйге билік ету құқығы туындайды.

Тұрғын үйді иеліктен шығару жөніндегі мәмілені белгіленген нысанда жасаған меншік иесі оған кейіннен билік етуге құқылы емес, өйткені аталған тұрғын үй орындалған міндеттеменің нысаны болып, ал мемлекеттік тіркеуді жасамаған сатып алушы оның заңды иесі болып табылады.

5. Тұрғын үй мемлекеттік тіркеуден өткеннен кейін, сатып алушы сатып алынған тұрғын үйге ақы төлеу жөніндегі міндеттемені тиісінше орындамау себептері бойынша дау туындаған кезде сатушы АҚ 439-бабы 3-тармағының негізінде сатылған тұрғын үйдің құнын және АҚ 353-бабына сәйкес айыпақы төлеуді талап етуге құқылы.

Егер заң немесе келісім бойынша келісім шартты бұзу және тараптардың ол бойынша алғандарын қайтару көзделсе, меншік құқығын тіркеу АҚ 401-бабында көзделген негіздер бойынша келісім шартты бұзу үшін кедергі болып табылмайды. Мұндай жағдайда тараптар тұрғын үйді қайтарып алудан басқа, келтірілген залалды өтеуді талап етуге құқылы.

6. Соттар, АҚ 158-160-баптарында көрсетілген мәмілелердің жарамсыздығының нақты негіздерін анықтауы қажет. Бұл ретте, АҚ-нің 157, 157-1-баптары мәміленің жарамсыздығы және оның жарамсыздығының салдарлары туралы жалпы қағиданы қамтитынын және дербес негіздер болып табылмайтынын ескеру керек.

Ескерту. 6-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

7. Алып тасталды - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

8. Кейіннен әрекет қабілеттілігі жоқ деп танылған тұлға жасады деген себептер немесе АҚ 159-бабының 6-11-тармақтарында көрсетілген негіздер бойынша мәміле жарамсыз деп танылған кезде, сот, тек АҚ көрсетілген тұлғалардың талабы бойынша АҚ 157-1-бабының 3, 4, 5 және 6-тармақтарында көзделген салдарды қолданады.

Ескерту. 8-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

9. Талапкердің талап ету құқығы әрекет қабілеттілігі жоқ тұлға жасаған мәміленің жарамсыздығынан, сондай-ақ АҚ 158-бабында, 159-бабының 1-3-тармақтарында, 160-бабында көрсетілген негіздердің бар болуынан не мемлекеттік органның заңсыз

актісінен туындап, оның тұрғын үйді өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету жөніндегі талабын шешу кезінде, сот мәмілені немесе актіні жарамсыз деп тану жөніндегі талап бар болған жағдайда, мұндай мәмілеге не мемлекеттік органның актісіне баға беруге құқылы. Бұл ретте, егер тұлға жарамсыз деп танылған мәміленің немесе заң талаптарына сәйкес келмейтін мемлекеттік органның актісі негізінде тұрғын үйге меншік құқығына ие болса, онда талапты қанағаттандыруға құқықтық негіз жоқ екендігін сот ескеруі қажет.

10. Егер тұрғын үйді өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету жөніндегі талапты қараған кезде, оның кейіннен әрекет қабілеттілігі жоқ деп танылған адам жасаған немесе АҚ 159-бабының 6-11-тармақтарында көрсетілген жағдайларда жасалған жарамсыз мәмілелерге негізделгені анықталса, онда сот оны өз бетінше жарамсыз деп тануға құқылы емес.

11. 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.

12. 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, АҚ 240-бабымен белгіленген иелену мерзімінің өтуі қолданылмайды.

13. Өз бетімен салынған құрылыс орналасқан жер учаскесін заңды түрде пайдаланушы тұлғаның тұрғын үйге меншік құқығын тану кезінде, сот тиісті талап болса тұлғаның құрылысқа жұмсаған шығындарын өтеткізеді.

Ескерту. 13-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5 Нормативтік қаулысымен.

14. Тұрғын үй іс жүзінде басқа тұлғаның заңсыз иеленуінде болған жағдайда, меншік иесі тұрғын үйді өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету туралы талап қоюға

құқылы. Егер мұндай талапты қарау барысында тұрғын үйдің үшінші тұлғада екені анықталса, онда сот талапкердің келісімімен оны тең жауапкер ретінде тартуға және АҚ 261-бабында көрсетілген мән-жайлар бар болса талапты қанағаттандыруға құқылы.

15. Тұрғын үйді адал алушыдан талап ету жөніндегі талапты қараған кезде, азаматтық айналымның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында соттар, парасаттылық, орынды сақтық және құндылық танытқан алушының мүддесі қорғалуға жататындығын ескеруі қажет. Тұрғын үйді адал иеленудің және пайдаланудың бұл тартпайтын фактілері, басқа да дәлелдермен қатар тұлғаны адал алушы деп тану үшін негіз болып табылады.

Жауапкердің оны адал алушы деп тану туралы қарсы талап ұсынуы талап етілмейді, өйткені осы мәселені шешу виндикациялық (бөтеннің заңсыз иелігінен мүлікті талап ету туралы) талаптарды қарау кезінде соттың міндетіне кіреді.

Меншік құқығын және өзге де заттай құқықтарды қорғаудың өзге жағдайларында тұлғаны адал алушы деп белгілеудің құқықтық маңызы жоқ.

Ескерту. 15-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5 Нормативтік қаулысымен.

16. Егер сот, алушының тұрғын үйді иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан алғанын білгенін немесе білуі тиіс екендігін, не ақылы мәміле жасалған кезде сатылатын тұрғын үйге қатысты үшінші тұлғалардың талаптары болып, ол жөнінде сатып алушы білген немесе білуі мүмкін екендігін анықтаса және бұл талаптар кейіннен заңды деп танылса, онда ол адал алушы деп танылмайды.

17. Тұрғын үй меншік иесінің иелігінен немесе меншік иесі тұрғын үйді берген тұлғаның иелігінен олардың еріктерінен тыс шығып кеткен жағдайда ғана меншік иесі оны адал алушыдан талап етуге құқылы.

Мұндай жағдайларға, атап айтқанда, мәмілелердің қателестіру, алдау, күш қолдану, қорқытудың әсерімен, меншік иесі өкілінің басқа тұлғамен теріс ниетпен келісуі арқылы жасалуы және т.б. жағдайлары жатады. Бұл ретте, меншік иесі тұрғын үйдің оның еркінен тыс иеліктен шығып кету фактісін дәлелдеуі тиіс.

Тұрғын үй адал алушыға ақысыз өткен кезде, меншік иесінің тұрғын үйді өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету туралы талабы барлық жағдайларда қанағаттандырылуға жатады.

18. Егер тұрғын үйді иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлға ақылы шарт бойынша оны иеліктен шығарса, онда меншік иесі мәмілені жарамсыз деп танумен бірге, адал алушыдан тұрғын үйді талап ету туралы талаппен сотқа жүгінуге құқылы. Меншік иесінің бұл құқығы заң бұзушылықпен жасалған алғашқы мәмілеге ғана емес, барлық кейінгі мәмілелерге де қатысты.

Егер істі қарау кезінде сот сатып алушының адал алушыға қойылатын талаптарға сай келетінін, ал тұрғын, онда талапты қанағаттандырудан бас тартылуы мүмкін.

Ескерту. 18-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5
Нормативтік қаулысымен.

19. Құқықтың бұзылуы иеліктен айыруға байланысты болмаса да тұрғын үйдің меншік иесі АҚ 264-бабының негізінде өз құқығының қандай да бұзылуын жою туралы талап қоюға құқылы. Талап қою мерзімі мұндай талапқа қолданылмайды.

Тұрғын үйдің меншік иесі болмаса да, тұрғын үйді заңды негіздерде иеленген тұлға, АҚ 265-бабына сәйкес, иелену құқығын меншік құқығын қорғаумен бірдей, оның ішінде меншік иесінің заңсыз әрекеттерінен қорғауға құқылы.

20. Қазақстан Республикасы Конституциясының 4-бабына сәйкес, осы нормативтік қаулы қолданыстағы құқық құрамына кіреді, сондай-ақ жалпыға міндетті болып табылады және ресми жарияланған күнінен бастап күшіне енеді.

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