

Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы

2007 жылғы 16 шілдедегі № 5 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.

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

қаулы етеді

Ескерту. Кіріспеге өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

1. Қазақстан Республикасы Конституциясының (бұдан әрі – Конституция) 26-бабының 1-тармағына, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АҚ) 191-бабына және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 11-бабына сәйкес заңды түрде сатып алынған кез келген тұрғын үй азаматтардың, заңды тұлғалардың жеке меншігінде бола алады. Меншік иелерінің тұрғын үйді иелену, пайдалану және билік ету бойынша құқықтары заңнамалық актілерде көзделген тәсілдермен сот тәртібімен қорғалады.

Конституцияның нормаларында адамның азаматтық құқықтарын шектеуге тек заңдармен ғана жол берілетініне байланысты меншік иесінің құқықтарын шектейтін өзге заңға тәуелді нормативтік құқықтық актілер қолданылуға жатпайды.

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

2. Тұрғын үйге меншік құқығы туралы талап қою сотқа тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша беріледі. Соттылық қағидалары бұзылып берілген талап қою кері қайтарылады, ал іс жүргізуге қабылданған талап қою соттылығы бойынша жіберіледі.

Тұрғын үйге меншік құқығы туралы талап қоюларға: тұрғын үйді бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етіп алу 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 талап қоюлар жатады.

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

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

Іс жүзінде жасалған мәміле, куәлардың айғақтарынан басқа, өзге дәлелдемелермен (мысалы, тұрғын үйді сату және ақша алу туралы қолхатпен не иеліктен шығару құқығына берілген сенімхатпен) расталғанда, мәміленің нысаны сақталмаған, сатушының тұрған жері белгісіз болған жағдайда, мүдделі тарап сатушыны жауапкер ретінде көрсете отырып, мәмілені жарамды деп тану туралы талап қоюмен сотқа жүгінуге құқылы, сот сатушының соңғы белгілі болған тұрғылықты жері бойынша оған хабарлайды. Сот мәмілені жарамды деп танудан бас тартқан жағдайда, егер меншік иесі белгіленген нысанда тұрғын үйді үшінші тұлғаға иеліктен шығарса, онда талап қоюшы шеккен шығыстарын өтеттіруге құқылы.

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

4. Сатып алушының тұрғын үйге билік ету құқығы меншік құқығы мемлекеттік тіркелген кезден бастап туындайды.

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

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

5. Сатып алушы сатып алынған тұрғын үйді мемлекеттік тіркегеннен кейін тұрғын үйге ақы төлеу бойынша міндеттемесін тиісінше орындамау себептері бойынша дау туындаған кезде сатушы АК-нің 439-бабы 3-тармағының негізінде сатылған тұрғын үйдің құнын және АК-нің 353-бабына сәйкес тұрақсыздық айыбын төлеуді талап етуге құқылы.

Егер заңда немесе келісімде тараптар алғанын қайтарып бере отырып, шартты бұзу көзделсе, меншік құқығын тіркеу АК-нің 401-бабында көзделген негіздер бойынша шартты бұзу үшін кедергі болып табылмайды. Мұндай жағдайда тараптар тұрғын үйді қайтарудан басқа, келтірілген залалды өтеуді талап етуге құқылы.

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

6. Соттар АК-нің 158-160-баптарында көрсетілген мәмілелердің жарамсыздығының нақты негіздерін анықтауы қажет. Бұл ретте АК-нің 157, 157-1-баптарында мәміленің жарамсыздығы және оның жарамсыздығының салдары туралы жалпы ережені қамтитынын және мәмілені жарамсыз деп тануға дербес негіздер болып табылмайтынын ескеру қажет.

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

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

8. Мәмілені кейіннен әрекетке қабілетсіз деп танылған адам жасады деген уәжбен немесе АК-нің 159-бабының 6-11-тармақтарында көрсетілген негіздер бойынша мәміле жарамсыз деп танылған кезде сот АК-нің 157-1-бабының 3, 4, 5 және 6-тармақтарында көзделген салдарды АК-де көрсетілген тұлғалардың талап қоюы бойынша ғана қолданады.

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

9. Талап қоюшының әрекетке қабілетсіз адам жасаған мәміленің жарамсыздығынан, сондай-ақ АК-нің 158-бабында, АК-нің 159-бабының 1-3-тармақтарында, АК-нің 160-бабында көрсетілген негіздердің болуынан не мемлекеттік орган актісінің заңсыздығынан туындайтын талап ету құқығы тұрғын үйді бөтеннің заңсыз иелігінен талап етіп алу туралы талап қоюды шешу кезінде сот мәмілені немесе актіні жарамсыз деп тану туралы талап қойылған кезде мұндай мәмілеге не мемлекеттік органның актісіне баға беруге құқылы. Бұл ретте сот, егер тұлға тұрғын үйге меншік құқығын жарамсыз деп танылған мәміленің немесе заңнама талаптарына сәйкес келмеген мемлекеттік органның актісі негізінде алса, онда оның тұрғын үйді талап етіп алуға құқықтық негіздері жоқ екенін ескеруі қажет.

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

10. Егер тұрғын үйді бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етіп алу туралы талап қоюды қарау кезінде оның кейіннен әрекетке қабілетсіз деп танылған адам жасаған мәміленің жарамсыздығына негізделгені анықталса немесе АК-нің 159-бабының 6-11-тармақтарында көрсетілген жағдайларда, сот оны өз бастамасы бойынша жарамсыз деп тануға құқылы емес.

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

11. Өз бетінше салынған тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы талап қою жергілікті атқарушы органға беріледі және сотта талап қою ісін жүргізу тәртібімен каралады. Егер құрылысты сақтап қалу басқа адамдардың құқықтарын бұзуға алып келмеген немесе азаматтардың өмірі мен денсаулығына қауіп төндірмеген жағдайда, мұндай талап қою қанағаттандырылуы мүмкін. Мұндай жағдайларды құрылысы аяқталған объектілерді мемлекеттік қабылдауды жүзеге асыруға уәкілетті органдар растауы қажет.

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

12. Тұрғын үй салу мақсатында бөлінбеген жер учаскесінде өз бетінше тұрғызылған тұрғын үйге меншік құқығын тану туралы талап қоюды қарау кезінде ол осы учаске талап қоюшыға заңда белгіленген тәртіппен берілген жағдайда ғана қанағаттандырылуы мүмкін.

Осыған байланысты судья істі сот талқылауына дайындау сатысында талап қоюшыға жер учаскесінің оған берілгеніне және құрылыстың қала құрылысына және құрылыс нормалары мен қағидаларына сәйкес келетініне дәлелдемелер беру жөнінде ұсыныс жасауға тиіс. Жер учаскесін талап қоюшыға беруге келісім туралы және құрылыстың нормалар мен қағидаларға сәйкес келетіні туралы әкім мен уәкілетті органдар берген құжаттар осындай дәлелдемелер бола алады.

Заңсыз алынған жер учаскесінде орналасқан және қажетті рұқсаттарды алмай немесе қала құрылысы және құрылыс нормалары мен қағидалары бұзыла отырып, өз бетінше тұрғызылған тұрғын үйге АҚ-нің 240-бабында белгіленген иеленудің ескіру мерзімі қолданылмайды.

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

13. Заңды түрде пайдаланып отырған жер учаскесінде өз бетінше құрылыс тұрғызылған адамның тұрғын үйге меншік құқығын тану кезінде сот тиісті талап болғанда, құрылысты жүзеге асырған адамға оның құрылысқа жұмсаған шығыстарын өтеткізеді.

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

14. Тұрғынжай іс жүзінде басқа тұлғаның заңсыз иелігінде болған жағдайда меншік иесі тұрғынжайды бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етіп алу туралы талап қоюды беруге құқылы. Егер мұндай талап қоюды қарау барысында тұрғынжайдың үшінші

тұлғада екені анықталса, онда сот талап қоюшының келісуімен оны тең жауапкер ретінде тартуға және АК-нің 261-бабында көрсетілген мән-жайлар болғанда талап қоюды қанағаттандыруға құқылы.

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

15. Соттар тұрғынжайды адал сатып алушыдан талап етіп алу туралы талап қоюды қарау кезінде азаматтық айналымда тұрақтылықты қамтамасыз ету мақсатында ақылға қонымды абайлық болуды, адалдық және сақтық танытқан сатып алушының мүдделері қорғалуы тиіс екенін ескеруі қажет. Тұрғынжайды адалдықпен иеленудің және пайдаланудың бұлтартпайтын фактілері, басқа да дәлелдемелермен қатар тұлғаны адал сатып алушы деп тану үшін негіз болып табылады.

Жауапкердің оны адал сатып алушы деп тану туралы қарсы талап қоюды беруі талап етілмейді, өйткені осы мәселені шешу виндикациялық (мүлікті бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етіп алу туралы) талап қоюларды 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; 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

16. Егер сот сатып алушының тұрғын үйді иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамның оны иеліктен шығарғаны туралы білгенін немесе білуі тиіс болғанын анықтаса не өтеулі мәміле жасау кезінде сатып алушы білген немесе білуі мүмкін үшінші тұлғалардың сатылатын тұрғын үйге қатысты талаптары болса және бұл талаптар кейіннен заңды деп танылса, онда ол адал сатып алушы деп танылмайды.

Ескерту. 16-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

17. Меншік иесі адал сатып алушыдан тұрғын үй оның иелігінен немесе меншік иесі берген адамның иелігінен олардың еркінен тыс шыққан жағдайда ғана оны талап етіп алуға құқылы.

Мұндай жағдайларға, атап айтқанда мәмілені жаңылысудың, алдаудың, күш қолданудың, қорқытудың әсерінен, меншік иесі өкілінің басқа тұлғамен зұлымдық ниетінде келісуімен жасалуы және т.б. жатады. Бұл ретте меншік иесі тұрғын үйдің оның еркінен тыс иеліктен шығып кету фактісін дәлелдеуі тиіс.

Меншік иесінің тұрғын үйді бөтеннің заңсыз иеленуінен талап етіп алуы туралы талап қоюы тұрғын үй адал сатып алушыға өтеусіз өткен барлық жағдайларда қанағаттандырылуы тиіс.

Ескерту. 17-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

18. Егер тұрғынжайды өтеулі шарт бойынша иеліктен шығаруға құқығы жоқ адам иеліктен шығарса, онда меншік иесі сотқа мәмілені жарамсыз деп тани отырып, адал сатып алушыдан тұрғынжайды талап етіп алу туралы жүгінуге құқылы. Меншік иесінің бұл құқығы заң бұзушылықпен жасалған алғашқы мәмілеге ғана емес, барлық кейінгі мәмілеге де қатысты.

Егер сот істі қарау кезінде кейінгі сатып алушы адал сатып алушыға қойылатын талаптарға сай келетінін, ал тұрғынжай меншік иесінің иелігінен оның еркімен шыққанын анықтаса, онда талап қоюларды қанағаттандырудан бас тартылуы мүмкін.

Ескерту. 18-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

19. Тұрғынжайдың меншік иесі АК-нің 264-бабының негізінде бұзушылық иеліктен айыруға байланысты болмаса да тұрғын үйге өз құқығының кез келген бұзылуын жою туралы талап қоюға құқылы. Мұндай талапқа талап қоюдың ескіру мерзімі қолданылмайды.

АК-нің 265-бабына сәйкес тұрғынжайдың меншік иесі болмаса да, оны заңды негізде иеленетін тұлға меншік құқығын, оның ішінде меншік иесінің заңсыз әрекеттерінен қорғаумен қатар тұрғынжайды иеленуін қорғауға құқылы.

Ескерту. 19-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

20. Конституцияның 4-бабына сәйкес осы нормативтік қаулы қолданыстағы құқық құрамына қосылады, сондай-ақ жалпыға бірдей міндетті болып табылады және алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Ескерту. 20-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

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