

Соттардың жер заңнамасын қолдануының кейбір мәселелері туралы

2007 жылғы 16 шілдедегі № 6 Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының нормативтік қаулысы

ХАБАРЛАНДЫРУ

Ескерту. Нормативтік қаулының тақырыбындағы және кіріспедегі "жер заңдарын", "Жер заңдарын" деген сөздер тиісінше "жер заңнамасын", "Жер заңнамасын" деген сөздермен ауыстырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

Ескерту. Нормативтік қаулының деректемелері жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

Жер заңнамасын дұрыс және біркелкі қолдану мақсатында, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы

қаулы етеді:

Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша "заңдар", "заңдарында", "заңдарымен", "заңдарда", "заңдардың" деген сөздер тиісінше "заңнама", "заңнамасында", "заңнамасымен", "заңнамада", "заңнаманың" деген сөздермен ауыстырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

1. Жер құқығы қатынастарын реттейтін мәселелер бойынша заңнама Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және Қазақстан Республикасының Жер кодексінен (бұдан әрі - Жер кодексі) және оған сәйкес қабылданатын Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

Егер Қазақстан Республикасының жер, экология, орман, су заңнамасында, жер қойнауы, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі және ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заңнамасында өзгеше көзделмесе, жер учаскелерін иелену, пайдалану және оларға билік ету, сондай-ақ олармен мәмілелер жасасу бойынша мүліктік қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасымен реттеледі.

Жер кодексі қолданысқа енгізілгенге дейін қабылданған, жер қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілер Кодекске қайшы келмейтін бөлігінде қолданылады.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

2. Жер құқығы қатынастарынан туындайтын даулар сот тәртібімен қаралады.

Жер құқығы қатынастары деп жер ресурстарын басқаруға, жер учаскелерін жекелеген субъектілерге бекітіп беруге, жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыруға байланысты жерді пайдалану және қорғау жөніндегі құқықтық қатынастарды түсінген жөн.

Жер құқығы қатынастарынан туындайтын талап қоюға, атап айтқанда: жер учаскелерін беру және оларды алып қою (Жер кодексінің 2, 3, 4, 5, 9-тараулары) жөніндегі мемлекеттік органдар актілерінің заңдылығына дау айту туралы; жер учаскелерін алып қоюға байланысты шығындарды өтеу туралы (Жер кодексінің 2 және 20-тараулары); меншік құқығына және жер пайдалануға дау айту туралы (Жер кодексінің 3 және 4-тараулары); әкімдердің жер учаскелерін беру тәртібіне шағым жасау туралы (Жер кодексінің 43, 44, 44-1, 44-2, 46, 47-баптары); кепіл шартына шағым жасау туралы (Жер кодексінің 8-тарауы); Жер кодексінің 92, 93, 94-баптарына сәйкес жер учаскелерін алып қою туралы; сервитут белгілеу немесе тоқтату туралы (Жер кодексінің 7-тарауы); жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын куәландыратын мемлекеттік актілерді тіркеуден және беруден бас тарту және тағы басқалары туралы талаптар жатқызылады.

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

3. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АК) 117-бабының 1-тармағына сәйкес жер учаскелері жылжымайтын мүлікке жатады. Осыған байланысты жер учаскелеріне құқық туралы талап қоюлар Қазақстан Республикасы Азаматтық процесілік кодексінің (бұдан әрі - АПК) 31-бабының бірінші бөлігіне сәйкес олардың орналасқан жері бойынша сотқа берілуге тиіс.

Тараптары дара кәсіпкерлік қызметті заңды тұлға құрмай жүзеге асыратын жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар болып табылатын жер учаскелеріне құқықтар туралы талап қоюды жер учаскесі орналасқан жердегі мамандандырылған ауданаралық экономикалық соттар қарайды.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

4. Соттар істі сот талқылауына дайындау кезінде тараптардың өзара қатынастарының сипатын, даулы құқықтық қатынастардың туындау себебі мен уақытын анықтау, тараптарға жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын беруге ұсыныс жасау қажет.

жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат - осылардың негізінде жер учаскесіне құқықтар туындайтын, өзгертілетін немесе тоқтатылатын заңдық фактілердің (заңдық құрамдарының) басталғанын растайтын құжат, оның ішінде шарттар, соттардың шешімдері, атқарушы органдардың құқықтық актілері, мұрагерлікке құқық туралы

куәлік, меншік құқығымен жер учаскесіне иеленген немесе уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығын сатып алған мемлекеттік емес заңды тұлғаларды қайта ұйымдастыру кезіндегі табыстау актісі немесе бөлу балансы, жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықтардың (аукциондардың) қорытындылары бойынша хаттама.

Жер учаскесіне сәйкестендіру құжаты - жер, құқықтық және қала құрылысы кадастрларын жүргізу мақсатына қажет жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын құжат.

Сәйкестендіру құжаттарына жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша жер пайдалану (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығы актісі жатады.

Жер учаскесіне сәйкестендіру құжаттарын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін " Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы дайындайды және береді.

Жер учаскесіне құқықтар ауысқан кезде сәйкестендіру құжаты сатып алушыға немесе өзге де құқық иеленушіге беріледі. Жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларында өзгерістер болмаған жағдайда мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді жүзеге асыратын орган жаңа сәйкестендіру құжатын бермейді, тек жер-кадастр кітабына және жердің бірыңғай мемлекеттік тізіліміне жер учаскесіне құқықтардың ауысуы туралы мәліметтерді енгізеді.

Жер учаскесіне құқықтардың ауысқаны туралы мәліметтерді енгізу жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын орган ұсынатын материалдардың негізінде жүргізіледі.

Жер кодексі қолданысқа енгізілгенге дейін азаматтар мен заңды тұлғаларға берілген жер учаскелеріне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары Қазақстан Республикасының бұрын қолданыста болған заңнамасына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңнамасында белгіленген жер учаскелеріне құқықтардың өзгерістері ескеріле отырып, заңды күшін сақтайды.

Мұндай құжаттарды Жер кодексіне сәйкес жер учаскелеріне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттарға ауыстыру құқық иеленушілердің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

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

5. Соттар жер учаскесін жеке меншікке немесе пайдалануға беру туралы, сондай-ақ оны алып қою туралы Жер кодексінің 16, 17, 18, 19-баптарының талаптарына сәйкес шешім қабылдаған жергілікті атқарушы органның өкілеттігін тексеруге тиіс. Әкім жер учаскесін беру кезінде өз өкілеттігін асыра пайдаланған жағдайда, сот оның шешімін

заңда көзделген негіздер бойынша және Қазақстан Республикасының Әкімшілік рәсімдік-процестік кодексінде (бұдан әрі - ӘРПК) белгіленген тәртіппен жарамсыз деп тануы мүмкін.

Осы мақсатта сот жер учаскесінің орналасқан жері мен шекараларын анықтайды, нақты кенттің, қаланың, ауданның немесе облыстың аумағына кіретін жерге құқық белгілейтін құжаттарды тексереді.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

6. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" 2001 жылғы 23 қаңтардағы № 148-ІІ Қазақстан Республикасы Заңының 26, 29, 30, 33-баптарына сәйкес әкім азаматтармен, заңды тұлғалармен және мемлекеттік органдармен өзара қарым-қатынастарда тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктің мүдделерін білдіреді. Демек жер учаскелерін беру немесе оларды алып қою жөніндегі шешімдер мен әрекеттерге дау айтылған кезде іс бойынша тиісті аумақтық бірліктің әкімі тарап болып табылады. Егер дау қоғамдық құқық қатынастарынан туындаған жағдайларда, онда ол мамандандырылған ауданаралық әкімшілік соттың соттылығына жатады; егер дау жеке құқық қатынастарынан туындаса, ал екінші тарап - жеке тұлға, оның ішінде заңды тұлға құрмай кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыратын жеке тұлға немесе заңды тұлға болса, онда мұндай талап қоюлар мамандандырылған ауданаралық экономикалық соттардың соттылығына жатады, егер екінші тарап - жеке тұлға болып табылса, онда талап қоюлар жалпы юрисдикциядағы соттардың соттылығына жатады.

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

7. АҚ-нің 118-бабының 1, 2-тармақтарына сәйкес жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалығының) туындауы, өзгеруі және тоқтатылуы АҚ-де және "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310 Қазақстан Республикасының Заңында (бұдан әрі - Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы заң) көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркелуге жатады.

АҚ-нің 195-бабының 1-тармағына сәйкес меншік құқығымен қатар заттық құқықтарға жерді пайдалану құқығы; шаруашылық жүргізу құқығы; жедел басқару құқығы; бөтен жылжымайтын мүлікті шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитут) ; АҚ-де немесе өзге заңнамалық актілерде көзделген басқа да заттық құқықтар жатады.

Егер АҚ-де және Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы заңда өзгеше белгіленбесе, жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқық ауыртпалықтары) мемлекеттік тіркеуден өткен кезден бастап туындайды, өзгереді және тоқтатылады.

Жер учаскесіне, тұрақты және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығына өндіріп алуды қолдану кезінде тіркеу объектілері Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес айқындалады (АК-нің 320-бабы, "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310 Қазақстан Республикасы Заңының 3-бабы, "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" 1995 жылғы 23 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабы және т.б.).

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

8. Сол бір жер учаскесіне екі және одан да көп меншік иелерінің (жер пайдаланушыларының) меншік құқығының туындағаны, сондай-ақ аралас жер учаскелері шекарасының бұзылғаны туралы дауды шешкен кезде соттар Жер кодексінің 43-бабында белгіленген талаптарды назарға алу керек. Жерді бөліп беру тәртібін сақтау қажет болған жағдайда тараптардың әрқайсысында жерге құқықтардың туындау негіздерін, сонымен қатар құқық белгілейтін құжаттарды, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу хронологиясын тексеру керек.

Жер кодексінің 43-бабының 10-тармағына сәйкес жер учаскесін пайдалану және оған билік ету үшін оның нақтылы (белгілі бір жердегі) шекарасын белгілеу және құқық белгілейтін құжаттарды ресімдеу қажет.

Соттар атқарушы органның жер учаскесіне құқық беру туралы өз шешімін онда көрсетілген талаптар орындалғанға дейін, мәселен, тұлға жер учаскесіне мемлекеттік акті алғанға дейін, өзгертуі немесе оның күшін жоюы мүмкін екенін назарға алуы керек. Аталған құжаттарды алған кезден бастап жер пайдаланушы жеке меншік, тұрақты немесе уақытша жер пайдалану түрінде жер пайдалану құқығына ие болады, сондықтан, құқық туралы туындаған дау сот тәртібімен ғана шешілуі мүмкін.

Сол бір жер учаскесіне немесе учаскенің бір бөлігіне мәні тең құқықтар болған жағдайда соттар азаматтық заңнамаға сәйкес құқықтың туындау күні бойынша белгіленетін жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтардың басымдығын негізге алуға тиіс.

Учаскелердің алғашқы иелері болып табылмайтын көршілес учаскелер иелерінің арасындағы дауда жер учаскелерінің шекаралары бір-біріне қабаттастырып орналасқаны анықталса, соттар учаскелердің тарихи қалыптасқан шекарасын негізге алуға тиіс. Екі жер учаскесінің меншік иелерінің арасындағы дау басқа адамдар құқықтарының бұзылуына алып келмеуге тиіс. Сот шешімдері өзге жер учаскелері меншік иелерінің арасында жаңа сот дауларының туындауына ықпал етпеуі керек.

Егер сот жер учаскесіне құқық туралы даудың Жер кодексінің 43-бабында жазылған жер учаскесі шекарасының бір-біріне қабаттастырып орналасуына алып келген, белгілі бір жердегі жер учаскесінің шекараларын дұрыс белгілемеу немесе жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын тиісінше ресімдемеу салдарынан жер учаскелеріне құқық беру

тәртібін бұзу нәтижесінде туындағанын анықтаса, онда мұндай дау ӘРПК-де белгіленген тәртіппен жергілікті атқарушы органның шешіміне дау айту тәртібімен қаралуға тиіс.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

9. Ғимаратқа (құрылысқа, құрылысжайға) меншік құқығы не шаруашылық жүргізу құқығы немесе оралымды басқару құқығы, Жер кодексінде көзделген жағдайларды (Жер кодексінің 52-бабы) қоспағанда, аталған ғимараттар (құрылыстар, құрылысжайлар) орналасқан жер учаскесіне заңнамада белгіленген тәртіппен тиісінше меншік құқығына не тұрақты жер пайдалану құқығына немесе уақытша ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығына алып келеді. Жер учаскесіне аталған құқықтар Жер кодексінің 23, 34, 37-баптары талаптарының тәртібімен әкімнің шешімі негізінде жер учаскесінің иесіне жерге және оны тіркеуге мемлекеттік акт берген кезде туындайды. Жер учаскесі және оған тұрғызылған ғимараттар (құрылыстар, құрылысжайлар) бір-бірімен тығыз байланысты. Осыған байланысты жылжымайтын мүлік тиісінше иеліктен шығарылмай, ғимараттар (құрылыстар, құрылысжайлар) орналасқан, сондай-ақ оларды пайдалануға арналған жер учаскесін иеліктен шығаруға жол берілмейді.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

10. Жер учаскесіне жеке меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтату негіздері Жер кодексінің 81-бабында көзделген.

Жоғарыда көрсетілген баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген жағдайларды қоспағанда, меншік иесінен жер учаскесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын олардың келісімінсіз алып қоюға жол берілмейді.

Мақсаты бойынша пайдаланылмайтын және игерілмеген немесе Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзып пайдаланылған жер учаскелерін Жер кодексінің 92, 93-баптарының негізінде және аталған нормативтік құқықтық актінің 94-бабында белгіленген тәртіппен мәжбүрлеп алып қоюға жол беріледі.

Соттар меншік иесінің немесе жер пайдаланушының нақты қандай бұзушылықтарға жол бергенін, оларды қашан және кім анықтағанын, олар жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою үшін негіз болатын-болмайтынын, жол берілген бұзушылықтардың салдарларын жою үшін қандай шаралар қабылданғанын анықтағаны жөн.

Соттар әкімшілік жазалау шаралары көзделмеген бұзушылықтар бойынша Жер кодексінің 92 және 93-баптарында көзделген жағдайда, жер учаскесін мәжбүрлеп алып қою туралы талап қою жер учаскесінің меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға берілген Қазақстан Республикасының жер заңнамасының талаптарын бұзушылықты жою туралы нұсқаманың мерзімі өткеннен кейін қойылатынын ескеруі қажет.

Жер кодексінің 92-бабы 2-тармағының күші уәкілетті орган жер учаскелерін алғашқы берген кезден бастап, сондай-ақ одан кейін азаматтық-құқықтық мәмілелер бойынша иеліктен шығару нысанасы болған жер учаскелеріне қолданылады. Соттар осы санаттағы істерді қарау барысында алғашқы және кейінгі меншік иелерінің жер, құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізген-жүргізбегенін, құрылыс жұмыстарын жүргізуге, эскиз жобасына уәкілетті органдардың рұқсаты алынған-алынбағанын тексеруге, жер учаскелерін уақтылы игермеу себептерін тексеруге тиіс.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

11. АҚ-нің 267-бабына сәйкес, егер мемлекеттік органның немесе лауазымды адамның заңнамаға сәйкес келмейтін нормативтік немесе жеке акті шығаруы салдарынан меншік иесінің және басқа тұлғалардың мүлікті иелену, пайдалану және оған билік ету жөніндегі құқықтары бұзылса, мұндай акт сот тәртібімен жарамсыз деп танылады. Аталған актілерді шығару салдарынан меншік иесіне келтірілген шығынды тиісті мемлекеттік орган тиісті бюджет қаражатынан толық көлемде өтеуге тиіс. Осындай негіздер бойынша меншік иесіне және жер пайдаланушыға келтірілген шығын (Жер кодексінің 165-бабы) толық көлемде өтелуге тиіс. Бұл ретте, жер заңнамасында меншік иесіне және жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеу ерекшеліктері белгіленгенін ескеру қажет. Сондықтан, соттар жер құқықтық қатынасын назарға алып және келтірілген зияндарды өтеу тәртібін айқындай отырып, Жер кодексінің 166-бабының ережелерін және азаматтық заңнаманың жалпы ережелерін басшылыққа алу керек.

Ескерту. 11-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

12. Жер кодексінің 53-бабына сәйкес жер учаскесі екі немесе бірнеше тұлғаның ортақ меншігінде немесе ортақ жер пайдалануында болуы мүмкін. Өз кезегінде жер учаскесіне ортақ меншік немесе ортақ жер пайдалану әрбір меншік иесінің және жер пайдаланушының үлестері анықталып, үлестік меншік немесе үлестік жер пайдалану нысанында немесе үлестері анықталмай, ортақ бірлескен меншікте, бірлескен жер пайдалануда болады.

Осы ережені ескере отырып, соттар жер учаскесін бөлу немесе пайдалану тәртібін айқындау туралы талап қоюларды қараған кезде Жер кодексінің 54-60-баптарында көзделген ерекшеліктерді ескеруі қажет.

Соттар шаруа қожалығының мүшесі оның құрамынан шыққанда жер учаскесін бөліп шығаруға байланысты талап қоюларды қараған кезде шаруа қожалығына берілген жер учаскесі, егер шартта өзгеше көзделмесе, ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік жер пайдалану құқығында не ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік меншік

құқығында болатындығын назарға алуы керек. Осыған байланысты соттар Жер кодексінің 54-59-баптарының талаптарына сәйкес жер учаскесіне меншік немесе жер пайдалану нысанын, шаруа қожалығы мүшелері арасындағы шарт талаптарын және жер учаскесін бөліп шығару туралы мәселені шешу үшін өзге де мән-жайларды анықтау керек.

Соттар шаруа қожалығының мүшесі оның құрамынан шыққан кезде жер учаскесін бөліп шығаруға байланысты талап қоюларды қараған кезде шаруа қожалығына берілген жер учаскесі, егер шартта өзгеше көзделмесе, ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік жер пайдалану құқығында не ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік меншік құқығында болатынын назарға алуы керек.

Ескерту. 12-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

13. Соттар бірлесіп иеленушілердің арасындағы ортақ учаскені пайдалану тәртібі бұрын анықталғаннан кейін туындаған ортақ бірлескен меншік құқығындағы немесе ортақ бірлескен жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін пайдалану тәртібі туралы дауларды қарау кезінде бірлесіп иеленушілердің біреуінің ортақ меншіктегі өзінің үлесін үйге жапсарлас салу, үстіне салу және қайта салу жолымен көбейту жер учаскесінің мөлшерін өзгертуге негіз болып табылмайтынын ескеру керек. Меншік иесінің біреуі тұрғын үйдің бір бөлігін басқа біреуге иеліктен шығарған жағдайда соның ішінде оның бір бөлігі мұраға қалдыру, сыйға тарту немесе өзгеше түрде өткенде, егер үйдің басқа иелерінің құқықтарына нұқсан келтірілмесе, пайдалану тәртібі жаңадан айқындалуы мүмкін. Егер үй иелерінің біреуі құрылыстың өзіне тиесілі бөлігін үшінші тұлғаның пайдасына иеліктен шығарса, онда бұрын белгіленген жер учаскесін пайдалану тәртібі жаңа меншік иесі үшін де міндетті болады ("Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Қазақстан Республикасы Заңының 19-бабы (бұдан әрі – Тұрғын үй қатынастары туралы заң)).

Ескерту. 13-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

14. Жеке тұрғын үй құрылысының ортақ жер учаскесін пайдалану тәртібін айқындау туралы дау бойынша шешім шығарылған кезде шешімнің қарар бөлігінде: тараптардың әрқайсысына берілетін учаскелердің мөлшері және шекаралары; ортақ пайдаланылатын жер учаскелерінің мөлшері және шекаралары, үйге, қора-жайларға, ғимараттарға учаскелер арқылы өтетін өтпелердің мөлшері мен шекаралары және назар аударуға тұратын басқа да мән-жайлар көрсетілуге тиіс.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

15. Соттар кондоминиумнің жеке мүшесіне жер учаскесін нақтылы бөліп беру мүмкін еместігін, өйткені Жер кодексінің 62-бабына, Тұрғын үй қатынастары туралы заңның 31-бабына сәйкес, кондоминиумнің құрамына кіретін жер учаскесі қатысушыларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі екенін назарға алуы тиіс. Бұл ретте, үй-жайдың әрбір меншік иесі немесе тұрақты пайдаланушысы (жалдаушысы) жер учаскесін тұрмыстық қажеттіктерді қанағаттандыру үшін ғана пайдалануға құқылы.

Ескерту. 15-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

16. Соттар өз бетінше басып алынған жерлерді қайтару және өз бетінше салынған құрылыстарды бұзу туралы талап қоюларды қарау кезінде АҚ-нің 244-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңнамасының, ҚР-дағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнаманың және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасының талаптарын ескеруге тиіс.

Ескерту. 16-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

17. Иелену мерзімінің ескіруі негізінде мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне жеке меншік құқығын алуға жол берілмейді, өйткені Қазақстан Республикасының жер заңнамасында осы жер учаскелеріне заттай құқықтарды алудың өзге тәртібі көзделген. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар алу тәртібі Жер кодексінің 43-бабында белгіленген.

Ескерту. 17-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулыларымен.

17-1. Жер кодексінің 43 және 48-баптарының ережелеріне қатысты соттар сауда-саттықтарды (конкурстар, аукциондар) өткізбестен, мемлекеттік меншіктегі жерлерден жер учаскесіне құқық беру Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағында көзделген жағдайларда ғана жүзеге асырылатынын назарға алуы тиіс.

Ескерту. Нормативтік қаулы 17-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулыларымен.

17-2. Соттар жалға алушы немесе меншік иесі келіспеген жағдайда мақсаты бойынша пайдаланылмауына не заңнаманы бұзып пайдалануына байланысты жер

учаскесін жалдау және сатып алу-сату шартын бұзу сот тәртібімен жүргізілуі мүмкін емес екенін ескеруге тиіс, өйткені Жер кодексінің 92 және 93-баптарында жер учаскесін мәжбүрлеп алып қоюдың арнайы рәсімі айқындалған.

Жер учаскесін алып қою рәсімі белгілі бір мерзім мен тәртіптің сақталуын көздейді, белгілі бір дәлелдемелерді ұсынуды міндеттейді. Мұндай талаптар, әдетте, жалдау, сатып алу-сату шарттары жағдайында қамтылмайды.

Кепіл нысанасы болып табылатын жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою барысында АК-нің 324-бабының 1-тармағында көрсетілген заңдық салдарлар қолданылады.

Ескерту. Нормативтік қаулы 17-2-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулыларымен.

18. Шартты жер үлесі құқығына байланысты даулардың барлығы сот тәртібімен қаралуға жатады. Бұл ретте, егер иеленуші шартты жер үлесіне құқығын 2011 жылғы 20 шілдеге дейін қолданыста болған Жер кодексінің 170-бабының 4-тармағында белгіленген мерзім ішінде – 2005 жылғы 1 қаңтарға дейін жүзеге асырмаса, онда оның шартты жер үлесіне құқығының күші жойылады, ал жер учаскесі аудандық (қалалық) атқарушы органның шешімімен іске асырылмаған шартты жер үлестерінің есебінен арнайы жер қорына есепке жатқызылуға тиіс екенін ескеру қажет.

Шартты жер үлесіне құқығы бар жеке тұлғалар өз құқығын: жер учаскесін жеке меншікке сатып алу; шаруа немесе фермер қожалықтарын немесе тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін дербес жүргізу үшін жер учаскесін уақытша ортақ немесе бөлек жер пайдалануға алу; шаруашылық серіктестіктің жарғылық капиталына салым ретінде, акционерлік қоғамның акцияларын төлеуге немесе өндірістік кооперативке жарна ретінде беру жолымен өз құқықтарын заңдастыруға міндетті болғаны түсіндірілсін.

Шартты жер үлесінің иесі шаруа немесе фермер қожалығын құру үшін шаруашылық серіктестікке қатысушылар құрамынан шыққан кезде, үлесті немесе пайды, жер учаскесін қоса алғанда, үлесті нақтылы бөліп шығаруға (бөлуге) не үлестің немесе пайдың құнын төлеуге құқығы бар. Бұл ретте нақтылы бөлінетін жер учаскесінің орналасқан жері Жер кодексінің 54-бабында, 101-бабының 3 және 4-тармақтарында көзделген тәртіппен айқындалады.

Ескерту. 18-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

19. Азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар Жер кодексінің 20-бабының 2-тармағына сәйкес жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектілері бола алады.

Бұл ретте, соттар жер учаскесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде оның меншік құқығын тоқтату Жер кодексінде көзделген негіздер бойынша және тәртіппен жүзеге асырылатынын назарға алуы тиіс.

Шетел азаматтарына, азаматтығы жоқ адамдарға, шетелдік заңды (мемлекеттік емес) тұлғаларға жер учаскелерін жеке меншікке беру туралы мәселені шешкен кезде соттар Жер кодексінің 23-бабының 4-тармағын басшылыққа алу керек. Жер кодексінің 34-бабының 2-тармағына сәйкес тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды.

Ескерту. 19-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

20. Бөтен жер учаскесін шектеулі нысаналы пайдалану, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту және пайдалану, аңшылық және балық шаруашылықтары және өзге де мұқтаждар үшін пайдалану құқығы сервитут болып табылады.

Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы тек Қазақстан Республикасының Жер кодексінде және өзге де заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда ғана мүдделі жеке және заңды тұлғаларға жер учаскелерін шектеулі нысаналы пайдалану құқығын беруге міндетті.

Бөтен жер учаскесін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы (сервитут) тікелей нормативтік құқықтық актіден, мүдделі адамның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен жасаған шартының негізінде, жергілікті атқарушы органның актісінің негізінде, мүдделі адам тарапынан сервитутты белгілеу туралы талап берілген жағдайда шығарылатын сот шешімінің негізінде Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де жағдайларда туындауы мүмкін.

Сервитутты мемлекеттік тіркеу негіздері мен тәртібі Жер кодексінің 75-бабында көзделген.

Жеке сервитуттың негізінде жасалуы міндетті болып табылатын шарт болады, сондықтан осы құқықтық қатынастарға АҚ-нің 399-бабының ережелері қолданылуға тиіс.

Соттарға сервитутты белгілеу туралы істерді қарау кезінде талап қоюшының талабы нақты қандай мұқтаждарды қанағаттандыруға бағытталғаны және олардың сервитутты, оның ерекше сипатын ескере отырып, белгілеу арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін қажеттіліктерге қатысы бар-жоғы туралы мәселені зерттеуі тиіс екендігі түсіндірілсін.

Сот мүдделері үшін сервитут белгіленген тұлғалардың ақы төлеу мөлшерін айқындау кезінде маманды тартуға, жер учаскесін пайдалануға қатысты тараптардың

қалыптасқан белгілі бір өзара қарым-қатынастарын (сервитут белгіленгенге дейін), іскерлік айналым әдет-ғұрпын назарға алуға, дауларды әділдік пен парасаттылық өлшемшарттарының негізінде шешуге құқылы.

Ақы төлеу мөлшері тараптардың келісімі бойынша, ал келісімге қол жеткізілмеген жағдайда соттың шешімімен өзгеруі мүмкін.

Ескерту. 20-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

21. Күші жойылды - ҚР Жоғарғы Сотының 2010.06.25 N 1 (ресми жарияланған күнінен бастап күшіне енеді) Нормативтік қаулысымен.

22. "Соттардың жер туралы заңдарды қолдану тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" 1998 жылғы 14 мамырдағы № 2 Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының нормативтік қаулысының күші жойылды деп танылсын.

Ескерту. 22-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

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

Ескерту. 23-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Нормативтік қаулысымен.

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