

**"Соттардың жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 25 желтоқсандағы № 8 нормативтік қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы**

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2010 жылғы 25 маусымдағы N 2 Нормативтік қаулысы.

Қазақстан Республикасы заңнамасының өзгеруіне және сот практикасын қалыптастырудың қажеттілігіне байланысты Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы

қаулы етеді:

1. "Соттардың жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 25 желтоқсандағы № 8 нормативтік қаулысына мынадай өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1) тақырыптағы "жер учаскелерін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою жөніндегі" деген сөздер "мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін "еріксіз иеліктен шығару жөніндегі" деген сөздермен ауыстырылсын;

2) бүкіл мәтін бойынша "мемлекеттік қажеттіктер", "мемлекет қажеттіктері" деген сөздер "мемлекет мұқтажы" деген сөздермен ауыстырылсын;

3) кіріспе мынадай редакцияда жазылсын:

"Жер учаскелерін мемлекеттік емес жер пайдаланушыдан немесе жеке меншік иесінен мемлекет мұқтажы үшін еріксіз иеліктен шығару, соның ішінде сатып алу арқылы иеліктен шығару туралы азаматтық істерді қарау кезінде соттардың заңнаманы біркелкі қолдану қажеттілігіне байланысты Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**"

4) 1-тармақта:

"басқару" деген сөзден кейін "және өзін-өзі басқару" деген сөздермен толықтырылсын;

"алып қою туралы" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығару туралы" деген сөздермен ауыстырылсын;

5) 2-тармақта:

"алып қоюға" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығаруға" деген сөздермен ауыстырылсын;

"алып қою туралы" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығару туралы" деген сөздермен ауыстырылсын;

"меншік иесі немесе" деген сөздерден кейін "мемлекеттік емес" деген сөздермен толықтырылсын;

6) 4-тармақта:

1) тармақша мынадай мазмұнда жазылсын:

"1) Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін еріксіз иеліктен шығару туралы шешімі, қаланың (елді мекеннің) бас жоспарының заңдармен белгіленген ерекше жағдайлар тізбесіне жататын нысандар құрылысы бөлігінің, сондай-ақ мемлекеттік және өңірлік бағдарламалармен көзделген құрылыс нысандарының және мемлекеттік мүдделерді және қоғамдық мәні бар мақсаттарға қол жеткізуді қамтамасыз ететін инвестициялық жобалардың көшірмелерімен бірге;"

3) тармақша "басқа да" деген сөздерден кейін "сәйкестендіруші" деген сөздермен толықтырылсын;

4) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

"4) бағалау туралы есеп не жер учаскесінің және онда тұрған жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын растайтын өзге құжат, сондай-ақ жер учаскесін еріксіз иеліктен шығаруға байланысты жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға келтірілген барлық шығындарды толық көлемінде қоса алғанда, оның үшінші тұлғалардың алдындағы міндеттемелерінің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты көтеретін шығындарын қоса алғанда өтемақының мөлшері туралы есеп;"

7) 6-тармақта:

бірінші абзацта екінші сөйлем мынадай редакцияда жазылсын:

"Сондай-ақ егер жер учаскесінің бөлігін иесінен мемлекет мұқтажы үшін еріксіз иеліктен шығарудан кейін меншік иесі немесе мемлекеттік емес жерді пайдаланушы қалған бөлікті бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдалана алмайтын болса, онда бүкіл жер учаскесінің сатылып алынатынын ескеру қажет. Жер учаскесін бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдаланудың мүмкін еместігі туралы қорытындыны (мәліметті) жер қатынастары саласындағы уәкілетті орган ұсынады.";

екінші абзацтың бірінші сөйлеміндегі "заң актілерімен" деген сөздер "Азаматтық кодекспен" деген сөздермен ауыстырылсын;

екінші абзацтағы "Мысалы, АҚ-нің 249-бабының 2-тармағының 5) тармақшасына сәйкес, мүлікті меншік иесінен ықтиярсыз алуға жылжымайтын мүлікті иеліктен айыру жер учаскесін алуға байланысты болғанда жол беріледі." деген сөйлем алынып тасталсын.

үшінші абзацтағы "мемлекеттік органның" және "жер учаскесін алып қою туралы" деген сөздер тиісінше "Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның" және "жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін еріксіз иеліктен шығару туралы" деген сөздермен ауыстырылсын.

төртінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"Жер кодексінің 81-бабы 2-тармағының 2) тармақшасына орай, жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін еріксіз иеліктен шығару, соның ішінде сатып алу арқылы иеліктен шығару, жер учаскесіне жеке меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтату үшін негіз болып табылады. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін еріксіз иеліктен шығару үшін Жер кодексінің 84-бабында келтірілген негіздер түпкілікті болып табылмайды. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін еріксіз иеліктен шығару үшін басқа негіздердің заңдармен белгіленуі мүмкін екенін назарда ұстаған жөн.";

бесінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"Егер істі қарау барысында Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның жер учаскесін еріксіз иеліктен шығару туралы шешімі мемлекет мұқтажымен байланысты болмаса не мұндай шешімді уәкілетті емес орган (ұйым, тұлға) қабылдаса, сондай-ақ шешім Жер кодексінің 84-бабының талаптарына сәйкес келмесе сот талапты қанағаттандырудан бас тартады. Жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның меншік немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеліп соғатын мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін еріксіз иеліктен шығару туралы шешімімен келіспеген жағдайда дау сот тәртібімен шешілгенге дейін шешімді жүзеге асыру мүмкін болмайды.";

8) 8-тармақта:

бірінші абзацтың алдынан мынадай мазмұндағы абзацпен толықтырылсын:

"Жер учаскесін ерекше жағдайларда Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның талабы бойынша мемлекеттің мұқтажы үшін, осы мұқтаждықтарды өзге тәсілмен қанағаттандыру мүмкін болмаған кезде және иеліктен шығарылатын мүліктің тең құнын өтеген жағдайда еріксіз иеліктен шығаруға болатынын соттар дауды шешу кезінде ескергендері жөн.";

бірінші және екінші абзацтардағы "алып қою туралы" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығару туралы" деген сөздермен ауыстырылсын;

9) 9-тармақтағы "алып қойылған" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығарылған" деген сөздермен ауыстырылсын;

10) 10-тармақтағы "Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қоюға" деген сөздер "Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін еріксіз иеліктен шығаруға" деген сөздермен ауыстырылсын;

11) 11-тармақтағы "Алып қойылатын" деген сөздер "Еріксіз иеліктен шығарылатын" деген сөздермен ауыстырылсын;

12) 12-тармақта:

бірінші және үшінші абзацтардағы "алып қойылатын" деген сөздер тиісінше "еріксіз иеліктен шығарылатын" деген сөздермен ауыстырылсын;

үшінші абзац "консультациялар беруі" деген сөздерден кейін "не бағалау туралы жазбаша есеп дайындауы" деген сөздермен толықтырылсын.

үшінші абзац "Егер бағаланып отырған жылжымайтын нысанның нарықтық құнының мөлшері туралы келіспеушілік зерттеліп отырған нысандағы құрылыс материалының анықталмауынан орын алса, онда соттың сот сараптамасын тағайындағаны жөн." деген сөйлеммен толықтырылсын.

сегізінші абзацтағы "болып табылса" деген сөздерден кейін ";" тыныс белгісі қойылып, "бағалаушы бақылауды жүргізе алмайды." деген сөздер алып тасталсын және мынадай мазмұндағы абзацпен толықтырылсын:

"- бағалаушы – заңды тұлғадағы жетекші не ол уәкілеттік берген адам тапсырыс беруші – жеке тұлғамен және (немесе) жетекшімен не оған өкілдік берген заңды тұлғаның адамымен жақын туыстық немесе жекжаттық байланыстарда болса, бағалаушы бақылауды жүргізе алмайды.";

13) 13-тармақта:

бірінші абзацтағы "жер учаскесінің мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылуына" деген сөздер "мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін еріксіз иеліктен шығаруға" деген сөздермен, екінші абзацтағы "Егер алынатын" деген сөздер "Егер еріксіз иеліктен шығарылатын" деген сөздермен ауыстырылсын.

екінші абзацтың екінші сөйлемі мынадай редакцияда жазылсын:

"Нысанның нарықтық құнын анықтау кезінде "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңын және бағалауды жүргізуге, пайдаланылатын әдістер мен тәсілдерге, бағалау туралы есептердің мазмұны мен нысанына талаптарды белгілейтін бағалау қызметі саласындағы басқа нормативтік құқықтық актілерді басшылыққа алған жөн";

бесінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"Жер учаскесін еріксіз иеліктен шығару үшін тұрғын үй кондоминиумына қатысушыға төленетін өтемақы "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңның 31-бабының 3-тармағының күші бойынша, үй-жайдың әрбір меншік иесінің (өзге құқық иеленушінің) ортақ мүліктегі үлесі оған тиесілі үй-жайға жеке (бөлек) меншіктен (өзге заттай құқықтан) бөлінбейтіндіктен, егер кондоминиумға қатысушылардың келісімімен өзгеше анықталмаса, жеке (бөлек) меншікте тұрған тұрғын үй және (немесе) тұрғын үй емес үй-жайлардың пайдалы алаңдарының кондоминиумның осы нысанында тұрған барлық тұрғын үйлердің пайдалы алаңдарына және тұрғын үй емес үй-жайлардың алаңдарына қатынасымен анықталатыны ескеріле отырып есептеледі.";

алтыншы абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"Жер кодексінің 170-бабының 9-тармағына және "Жылжымайтын мүлікке және олармен жасалатын мәмілелерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 60-бабына сәйкес, Жер кодексі қолданысқа енгізілгенге дейін олар жер заңнамасымен белгіленген жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзгеруі ескеріле отырып заңды күшін сақтайтындықтан, меншік иесіне (жер пайдаланушыға) Жер кодексі қолданысқа енгізілгенге дейін бұрын қолданылған заңдарға сәйкес

берілген жер учаскесіне құқықты куәландыратын және сәйкестендіретін құжаттардың болуы жер учаскесін еріксіз иеліктен шығару үшін меншік иесіне (жер пайдаланушыға) өтемақы төлеуден бас тартуға негіз болып табылмайды.";

14) 14-тармақта:

"алып қою туралы" деген сөздер "еріксіз иеліктен шығару туралы" деген сөздермен ауыстырылсын;

мынадай мазмұндағы екінші абзацпен толықтырылсын:

"Талаптары қанағаттандырылған мемлекеттік орган да, сот иеліктен шығарған мүлік үшін тиісті өтемақы белгілеген жылжымайтын мүлік иесі, мемлекеттік емес жер пайдаланушы да, өндірісінде атқарушылық іс тұрған сот орындаушысы да соттың заңды күшіне енген шешімін мәжбүрлеп орындату, орындалуын кейінге қалдыру және біртіндеп орындату, шешімді орындау тәсілі мен тәртібін өзгерту туралы мәселеге бастамашы бола алады.";

15) 15-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

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

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

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының Төрағасы

М. Әлімбаев

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының судьясы,

жалпы отырыс хатшысы

Ж. Бәйшев