

**Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскесін бөліп беруге байланысты бұзуға жатқызылған үйлерден азаматтарды шығаруды реттейтін заңдарды Қазақ ССР соттарының қолдануы жөніндегі кейбір мәселелер туралы**

### *Күшін жойған*

Қазақ КСР Жоғарғы Соты Пленумының 1987 жылғы 18 желтоқсандағы N 14 Қаулысы. Күші жойылды - ҚР Жоғарғы Соты Пленумының 1998 жылғы 15 мамырдағы N 6 Қаулысымен.

Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскесін бөліп беруге байланысты бұзуға жатқызылған үйлерден азаматтарды шығару туралы азаматтық істерді қарау практикасын жинақтап қорыту мынаны дәлелдейді: республика соттары бұл категориядағы істерді негізінен дұрыс шешеді, сөйтіп азаматтардың, мемлекеттік органдардың, кәсіпорындардың, мекемелер мен ұйымдардың праволары мен заңды мүдделерінің қорғалуын қамтамасыз етеді.

Сонымен бірге осы право қатынастарын реттейтін заңдарды қолдануға байланысты кейбір мәселелерді шешкенде соттарда әлі де болса қателікке жол беріледі. Тұрғын жаймен қамтамасыз етілуге правосы бар адамдар шеңберін, бұзылатын шығарылатын адамдарға берілуге тиіс тұрғын үй алаңның көлемі мен құрамын әрдайым дұрыс анықтамайды.

Жекелеген соттар істі сотта қарауға әзірлеуді тиісінше жүргізбейді, халық депутаттарының облыстық, Алматы қалалық Советтері атқару комитеттерінің азаматтардың өзіндік меншігіндегі үйлерді бұзу туралы шешімдерін, бұл құрылыстарға право белгілейтін документтерді талап етпейді.

Аталған кемшіліктерді жою мақсатында және сот практикасында пайда болған мәселелерге байланысты Қазақ ССР Жоғарғы Сотының Пленумы қаулы етеді:

1. Республика соттарының назары аталған кемшіліктерді жою және мемлекеттік немесе қоғамдық тұрғын үй қорынан және азаматтардың өзіндік меншігіне қарасты бұзылуға тиіс үйлерден оларды шығару туралы істерді қарау сапасын арттыру, Тұрғын үй кодексінің 92, 96 және 134-статьяларының, СССР Министрлер Советінің 1961 жылғы 15 декабрьдегі N 1131 (СССР Министрлер Советінің 1983 жылғы 21 октябрьдегі N 1015 қаулысының редакциясы бойынша), СССР Жоғарғы Соты Пленумының "Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскелерін алуға байланысты дауларды соттар шешкен кезде заңдарды қолдану туралы" 1984 жылғы 16 августтағы N 17 және "Соттардың тұрғын үй заңдарын қолдану практикасы туралы" 1987 жылғы 3 апрельдегі N 2

қаулыларының талаптарын олардың дәлме-дәл әрі мүлтіксіз қолданылуы қажет екендігіне аударылсын.

2. Соттар Азаматтық істер жүргізу кодексінің 142 статьясының негізінде істерді сапалы әрі дер кезінде қаралуын қамтамасыз ету үшін оны сотта қарауға мұқият әзірлеу талаптарын қатаң түрде орындауға міндетті. Осы мақсаттарда талап арыздарды қабылдау және істі сотта қарауға әзірлеу кезінде мыналарды алдыру керек:

а) халық депутаттары облыстық, Алматы қалалық Советі атқару комитетінің тұрғын үйді бұзу туралы шешімі, сондай-ақ халық депутаттарының тиісті Советтері атқару комитетінің мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскесін алу туралы шешімдері;

б) үйге право белгілейтін документтер (жер учаскесін мерзімсіз пайдалануға беру туралы шарт, үйді пайдалануға қабылдау туралы анықтама, үйдің кімге қарастылығы туралы техникалық инвентаризация бюросының немесе жергілікті Совет атқару комитетінің анықтамасы, сатып алу шарты, сыйға тарту шарты және басқалары), бұзылатын үйдің, сондай-ақ үйден шығарылатын адамдарға берілетін пәтердің жоспары (паспорты), олардың көлемі, тұрмысқа жайлылық дәрежесі туралы деректер;

в) шығарылуға тиісті семьяның құрамын, жынысын, жасын, тіркелген уақытын анықтайтын анықтама, сондай-ақ бұл семьяда Тұрғын үй кодексінің 55-статьясына сәйкес правосы сақталатын уақытша кетіп қалған адамдар туралы деректер.

Жауапкердің денсаулық жайына байланысты берілетін пәтерді пайдалануы мүмкін болмайтыны туралы арызы болған жағдайда соттар бұл туралы дәрігерлік-консультациялық комиссия мен дәрігерлік-еңбек экспертизасы комиссиясының анықтамасын талап етуге тиіс.

3. Жер учаскесін алуға байланысты мемлекеттік немесе қоғамдық үйді бұзған ретте басқа жақсы жабдықталған тұрғын үй беріліп мыналар шығарылады: жалдаушылар, семья мүшелері, бұл үйлерде ұдайы тұратын жалдаушының бұрынғы семья мүшелері немесе Тұрғын үй кодексінің 54, 55, 60-статьяларында аталған негіздер бойынша уақытша кетіп қалған адамдар. Уақытша тұрғындар және қосымша жалдаушылар басқа тұрғын жай берілместен үйден шығарылады.

Бұл ережелер Тұрғын үй кодексінің 7, 91-статьяларында аталған тұруға жарамайтын тұрғын үйлер мен тұрғын жайлар басқа мақсаттар үшін қайта жабдықталған не бұзылған реттерде де қолданылады.

4. Тұрғын үй кодексінің 51-статьясында белгіленген тәртіппен қайта жабдықталуға не бұзылуға тиіс тұрғын жайға қоныстанған адамдарға тұрмысқа жайлы басқа тұрғын жай беру туралы мәселені шеше отырып, соттар бұл статьяда аталған адамдар, егер олар жалдаушының, оның жасы толған барлық

семья мүшелерінің (оның ішінде уақытша кетіп қалғандардың) жазбаша келісімі бойынша қоныстанудың белгіленген тәртібін сақтай отырып қоныстанғанда ғана тұрғын жайды дербес пайдалану правосына ие болатынын, егер семьяның жасы толмаған мүшелерінің мүддесін тұрғын жайда тұрмайтын олардың ата-анасы, қорғаушылары (қамқоршылары) білдіретін болса, олардың да келісімі керек екендігі ескерілуге тиіс.

5. СССР Жоғарғы Соты Пленумының "Соттардың тұрғын үй заңдарын қолдану практикасы туралы" 1987 жылғы 3 сәуірдегі N 2 қаулысының 7-тармағында айтылған түсініктемелерге сәйкес, белгіленген тәртіппен тұрғын жайға қоныстану деп түсіну керек. Сот тұрғын жайға қоныстанған адамның осы үйге тұруға праволы екенін таниды, егер оны тіркеу негізсіз қанағаттандырылмаған болса. Мұндай істерді шешкен кезде соттар адамның тіркелгені немесе тіркелмегені туралы мәліметтермен шектеліп қана қоймай, азаматтың бұзылатын үйде тұрақты тұрғанын дәлелдейтін және белгіленген тәртіп бойынша оны қоныстандыру туралы барлық дәлелдемелерді зерттеуге тиіс.

Аталған талаптардың сақталуын соттар үй иесінің семья мүшелерін, жалдаушыны және оның семья мүшелерінің өзіндік меншік правосы бар азаматтарға қарасты үйлерден шығару туралы талаптарды қараған кезде де тексеруге тиіс.

5. Бұзылуға тиіс үйлерде тұрақты тіркелген, бірақ семьяның әрбір мүшесіне шаққанда тұрғын алаңмен халық депутаттары облыстық, Алматы қалалық Советінің атқару комитеті тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж азаматтарды есепке алу үшін белгіленген деңгейден кем қамтамасыз етілгендіктен онда тұрмайтын мемлекеттік немесе қоғамдық тұрғын үй қорының үйлеріндегі үй иесі мен жалдаушының бұрынғы семья мүшелері, егер олар бұзылатын үйде тұру правосынан айрылған деп танылмаған болса, үйді бұзуға байланысты тұрғын алаң алу правосын сақтап қалады. Мұндай талап қойылған жағдайда, сот оны шеше отырып, бұл мән-жайды ескеруге, сондай-ақ аталған адамдардың басқа жерде тұрғын жай алу правосы пайда болған-болмағанын тексеруге тиіс.

6. Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскесі алынуына байланысты бұзуға жатқызылған үйлерден азаматтарды тұрмысқа жайлы басқа тұрғын жай бере отырып шығару туралы дауларды шешкен кезде соттарда азаматтардың бұзылатын үйде иемденген тұрғын жайының көлемі туралы анық мәліметтер болуға тиіс, оның үстіне, үйдегі бөлмелердің саны мен тұрғын жайдың көлемі өз бетінше қайта жабдықтау мен қайта жоспарлау есептелмей белгіленуі керек.

7. Үйі бұзылуға байланысты тұрмысқа жайлы басқа тұрғын жай алуға правосы бар азаматтар әртүрлі семья болып тұрамыз деген сылтаумен бір емес, екі немесе одан да көп пәтер (тұрғын жай) алуға талаптанса, соттар үйден шығарылатын адамдардың шын мәнінде бір семья болып тұратын-тұрмайтынын тексеруге тиіс. Егер олардың әртүрлі семья болып, бөлек шаруашылық жүргізгені анықталса, онда әр семья белгіленген норма бойынша (Тұрғын үй кодексінің 96-статьясының 1-3 бөліктері, 134-статьясының 1-бөлігі) жеке пәтермен (тұрғын жаймен) қамтамасыз етілуге тиіс.

8. Соттар азаматтарға уақытша тұрғын жай беріп, оларды бұзылатын үйлерден шығару туралы талаптарды қанағаттандырмауға тиіс.

Егер Тұрғын үй кодексінің 92-статьясында айтылған ұйымдардың немесе халық депутаттарының жергілікті Советі атқару комитетінің және бұзылатын үйден шығарылатын адамдардың арасында кейіннен тұрмысқа жайлы басқа пәтер берілетін болып уақытша тұрғын жай беру туралы не үй салынып болғаннан кейін тиісті пәтер беру туралы шарт жасалған болса, мұндай шарттарды орындау туралы талаптар сотта қаралуға тиіс.

Жоғарыда аталған шарттарды орындау туралы талаптарға Азаматтық кодекстің 75-статьясында көзделген заңды талап қоюдың үш жылдық мерзімі қолданылады.

9. СССР Жоғарғы Соты Пленумының "Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскелері алынуына сәйкес азаматтарға қарасты үйлерді бұзуға байланысты дауларды соттар шешкен кезде заңдарды қолдану туралы" 1984 жылғы 16 тамыздағы N 17 қаулысының 9-тармағына сәйкес тиісті орган мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскелерін бөлу және жер пайдалану правосын тоқтату туралы шешім қабылданғаннан кейін меншік иесі бұл учаскедегі үйді басқа адамға сатуға правосы жоқ, тек бұзып сатуға немесе жер учаскесі бөлінген кәсіпорындарға, мекемелерге, ұйымдарға сатуға ғана правосы.

Аталған талаптарды бұза отырып бұзуға жатқызылған үйді сатуға, сыйға тартуға, айырбастауға шарт жасалған болса мүдделі адамдардың талабы бойынша мұндай шартты заңсыз делініп жақтар алғашқы қалпына келтірілуге тиіс. Осы шарттың негізінде үйге қоныстанған адамдар басқа тұрғын жай берілместен үйден шығарылады.

10. Егер жоспарлы құрылыстардың (өзіндік меншік правосы бар адамдарға қарасты, мемлекеттік немесе қоғамдық тұрғын үй қорының үйлері) жер учаскелерінде өз бетімен салған уақытша үйлері, сарайлары, жаздық ас үйлері және тұрғын үй ретінде ыңғайластырылған басқа да құрылыстары болса, оларда тұратын адамдар, үй бұзылған реттерде, басқа тұрғын жай берілместен үйден шығарылады, осы қаулының 5-тармағында аталған адамдар бұған кірмейді.

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