

**Тұрғынжайға меншік құқығы жөніндегі заңнаманы қолданудың кейбір мәселелері туралы**

1999 жылғы 9 шілдедегі № 10 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.

      Тұрғынжайға меншiк құқығын тану, меншiк иесiне үлесiн бөлiп беру және тұрғынжайды пайдалану тәртiбiн айқындау туралы даулар бойынша заңнаманы қолдану туралы iстер бойынша сот практикасын қорыту нәтижесін талқылап, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы қаулы етеді:

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

      1. Дауларды жан-жақты және дұрыс шешудi қамтамасыз ету мақсатында соттар iстердi қарауға дайындау кезінде тараптардың тұрғынжайға меншiк құқығын және меншік иелерінің үлес мөлшерiн растайтын құжаттарды (үйдің кiмнiң атына және қандай үлесте тiркелгенi туралы тiркеу органының жылжымайтын мүлiк бойынша анықтамасы, мұраға құқық туралы куәлiк, сату-сатып алу, сыйға тарту туралы шарттар, тұрғынжайға немесе оның бөлiгiне меншiк құқығын тану туралы заңды күшiне енген сот шешiмдерi және басқалар) талап етуi қажет. Тұрғынжайдың және жер учаскесiнiң жоспарлары, сондай-ақ iс үшiн маңызы бар басқа да құжаттар ұсынылуы мүмкiн.

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

      2. Тұрғынжайға меншiк құқығы туралы дауларды шешу кезінде сот нақты мән-жайларды ескере отырып, егер сатып алушы ретiнде көрсетiлген тұлғалар мен отбасы мүшесi арасында тұрғынжайды бiрлесіп сатып алу туралы келiсiмге қол жеткiзiлгені және осы мақсатта отбасы мүшелерiнің оны сатып алуға өз қаражаттарын салғаны анықталса, сату-сатып алу шарты бойынша бiрлесiп сатып алынған тұрғынжайға ортақ меншік құқығын отбасы мүшелеріне тану туралы талап қоюды қанағаттандыруы мүмкін.

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

      3. Құрылысы бiтпеген тұрғын үйдi бөлу туралы талаптарды сот жер ресурстарын басқару жөніндегі органдардың басқа тұлғаларды құрылыс салушылар ретiнде жер учаскесін бөліп беру шартына енгізуге рұқсаты болғанда ғана қанағаттандыруы мүмкiн. Бұл мәселенi анықтау үшiн iске жер ресурстарын басқару және сәулет жөніндегі органдарды тарту қажет. Бұл ережелер ерлi-зайыптылардың тұрғынжайды бөлу туралы дауларына қолданылмайды, өйткені ол олардың ортақ бірлескен меншiгi болып табылады және олардың үлестерi тең болып танылады.

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

      4. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК) 244-бабы 3-тармағының негізінде өз бетінше салынған объектіге қатысты бiрнеше мүдделi тұлғалардың арасында дау туындаған жағдайда соттар уәкiлеттi органның жер учаскесiн мүдделі тұлғалардың бiреуiне беруi мүмкін екенін немесе өз бетінше құрылыс салынған учаске сот құрылысқа меншiк құқығын таныған тарапқа берiлетiні жөнінде сотқа хабарлауы мүмкiн екенін ескеруi тиiс.

      АК-нiң 244-бабының 4-тармағында көрсетiлген әлеуметтiк-экономикалық тұрғыдан орынды деп уәкілетті органның қорытындысы негiзiнде өз бетінше салынған құрылыспен бірге жердi мемлекеттің мұқтажы үшін немесе төтенше сипаттағы мән-жайлар кезінде алып қоюды түсiну қажет (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84, 91-баптары).

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

      5. Соттар үлестік меншiктегi тұрғынжай оған қатысушылардың арасында олардың келiсiмі бойынша бөлінуі мүмкiн екенін ескеруі тиіс.

      Егер келiсiмге қол жеткізілмесе, қатысушы өз үлесiн заттай бөлiп берудi талап етуге құқылы. Бұл ретте соттар ұсынылған құжаттар мен тараптардың айғақтарын негізге ала отырып, техникалық, өртке қарсы және санитарлық нормаларды сақтай отырып, тұрғынжайдың бөлігі мен шаруашылық-тұрмыстық мақсаттағы құрылыстарды меншiк иелерiнiң үлестерiне сәйкес бөлу мүмкiндiгi туралы, тараптардың ұсынған нұсқаларымен қоса, тұрғын үй-жайларды бөлудiң немесе пайдалануға берудiң барлық рұқсат етiлетiн нұсқалары туралы, тұрғынжай мен басқа құрылыстардың нақты бағасы туралы, сондай-ақ бөлiнуге жататын үйдiң әр бөлiгiнiң бағасы, қайта жабдықтауға қажеттi шығындардың мөлшерi және т.б. туралы қорытынды алу үшiн техникалық сараптама тағайындаудың қажеттiгi жөнiндегi мәселенi соттар әр жағдайда талқылауы қажет. Сот шешiлетiн мәселенiң сипатына қарай сараптама жүргiзудi тиісті құрылыс және коммуналдық шаруашылық мамандарына тапсыруы мүмкін. Сараптама процестік құқық нормаларының талаптарына қатаң сәйкестікте тағайындалуы және жүргізілуі тиiс. Сараптама жүргізуге жұмсалған шығыстарға ақы тараптар есебiнен төленедi.

      Меншiк иесiне тиесiлi өз үлесiн бөліп беру - оның меншiгiне тұрғынжайдың және шаруашылық-тұрмыстық мақсаттағы құрылыстардың оқшауланған белгілі бiр бөлiгiн үлесiне сәйкес беруді білдіреді және бұл ортақ меншiк құқығының тоқтатылуына әкеп соғады (АК-нің 218-бабы). Пәтерлердегi қосалқы үй-жайлар (ас-үй, дәліз, қоймалар және т.б.) ортақ пайдалануға қалдырылады және бөлуге жатпайды. Көппәтерлi тұрғын үйдегi әр меншiк иелерiнiң ортақ мүлiктегi (кіреберістер, баспалдақтар, лифттер, шатырастылар, шатырлар, жертөлелер және т.б.) үлестерi заттай бөлiнiп берiлуi мүмкiн емес.

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

      6. Ортақ үлестiк меншiкке қатысушылардың тұрғынжайға қатысты құқықтары өз үлестерiне пропорционалды тең болғандықтан, сот үлестi заттай бөлу кезiнде меншік иесіне оның үлесіне мөлшері мен құнына сәйкес келетін тұрғынжайдың және тұрғын емес құрылыстардың бөлігін, бұл шаруашылық мақсаттағы құрылыстарға шамадан тыс залал келтірмей мүмкін болса, беруге тиіс. Құрылыстың шаруашылық мақсатына шамадан тыс залал келтiрiлуi деп - үйдiң техникалық жай-күйiнiң елеулі нашарлауын, тұрғын үй-жайларды қайта жабдықтау нәтижесінде оларды тұрғын емес үй-жайға айналдыруды, алаң мөлшерiнiң шамалы немесе оларды пайдалану қолайсыз болуынан тұрғын үй ретiнде пайдаланылуы мүмкін емес үй-жайларды үлеске бөлiп берудi және т.б. түсiнген жөн.

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

      7. Yлестiк меншiктегi тұрғынжайды заттай бөлу немесе одан үлестi бөлу мүмкiндiгi болмағанда, оның ішінде АК-нiң 218-бабының екінші бөлігінің 4-тармағында көрсетiлген жағдайда да бөлу мүмкін болмаса, егер тұрғынжайды пайдалану тәртiбi тараптардың келiсiмінде айқындалмаса, үлестiк меншiкке қатысушы мұндай тәртіпті айқындау туралы талапты мәлімдеу құқығынан айырылмайды.

      Сот мұндай талапты шешу кезінде үлестерге дәл сәйкес келе бермейтін іс жүзінде қалыптасқан тұрғынжайды пайдалану тәртібін, әрбір меншік иесінің тұрғынжайға мұқтаждығын және бірлесіп пайдаланудың нақты мүмкіндігін ескереді.

      Тұрғынжайды пайдалану тәртiбiн анықтаған кезде әр меншiк иесiне оның меншiк құқығындағы үлесінің негізінде оның нақты бөлiгi пайдалануға берiледi. Бұл ретте тұрғынжайға меншік құқығы тоқтатылмайды. Бөлiнген үй-жай оқшауланбауы және меншiк иелеріне тиесiлi үлестерге дәл сәйкес келе бермеуі мүмкiн. Егер меншiк иесiнiң пайдалануына оған тиесiлi үлесiнен артық мөлшердегi үй-жай берiлген болса, онда қалған меншiк иелерiнiң талабы бойынша одан үлесiнен артық үй-жайдың бөлiгін пайдаланғаны үшiн төлемақы өндіріліп алынуы мүмкін.

      Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

      8. Yлестi нақты заттай бөлу мүмкiндiгi болған кезде тұрғынжайдың бір бөлiгi үшiн ақшалай өтемақы бөлiнушiнiң де, сонымен қатар қалған меншiк иелерiнiң де пайдасына, егер олар оны алуға қарсылық білдірсе, өндiрілуге тиіс емес, өйткені мүлiкке билік ету құқығы меншік иесiнiң өзіне ғана тиесілі және ол заңда көрсетілген жағдайлар мен негiздер бойынша құқықтан айырылуы мүмкін.

      Заттай бөлу мүмкiндiгi болмаған кезде тұрғынжайға меншік құқығындағы үлес үшін ақшалай өтемақы тараптардың келiсiмiмен анықталады. Егер келiсiмге қол жеткізілмесе, онда сот бөлiнушi меншiк иесiнiң талабы бойынша дауды шешу кездегi тұрғынжайдың нарықтық құнын есепке ала отырып, өтемақы мөлшерiн анықтайды. Бұл ретте тараптардың түсiнiктемелерi, сарапшылардың қорытындылары, құрылыс материалдарының бағалары, оларды тасымалдау тарифтері, сол жерде қолданылатын бағалар бойынша жұмысшы күшiне ақы төлеу шығындары, үйдiң қолайлы жағдайлары мен орналасқан жерi (қала, ауыл, курорттық аймақ және т.б.), оның тозу дәрежесі, сондай-ақ тұрғынжайды дұрыс бағалау үшін басқа да мән-жайлар ескерiледi. Ақшалай өтемақы алған тұлға тұрғынжайға меншік құқығынан, сондай-ақ меншiк иелерiнiң келiсiмі болмаған жағдайда онда тұру құқығынан айрылады, осыған байланысты ортақ меншiкке кез келген қатысушының талап қоюы бойынша шығарылуы мүмкiн.

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

      9. Ерлi-зайыптылардың тұрғынжайын бөлген кезде, егер ерлi-зайыптылардың бiреуiнде дәлелсіз себептермен кірісі болмаса немесе ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкін отбасы мүддесiне зиян келтiрiп жұмсаса, сот кәмелет жасқа толмаған балалардың мүдделерiн және (немесе) ерлі-зайыптылардың бірінің мүддесiн негізге ала отырып, ерлi-зайыптылар үлестерiнiң теңдiгi бастамасын сақтамауға құқылы.

      Ерлi-зайыптылардың ортақ бiрлескен меншiгi болып табылатын тұрғын үйдi салуға олардың бiреуiнiң туыстарының қатысқаны, осы жұбайының немесе зайыбының үлесiн көбейтуге негiз бола алмайды.

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

      10. Кредит берушiнiң талабы бойынша борышкердiң тұрғынжайдағы үлесiне өндіріп алу қолданылуы мүмкiн болғандықтан, сот мұндай өндiріп алу екi мән-жаймен шектелетiнiн ескеруi керек:

      а) кредит берушiнiң талабын қанағаттандыру үшiн борышкердiң басқа мүлкi болмауы тиiс;

      б) ортақ меншiкке қалған қатысушылар бұл үлестi оның нарықтық құнына сәйкес бағамен сатып алып, түскен қаражат есебінен борышты өтеуге құқылы. Мұндай шарттар болмаған кезде, борышкердiң ортақ меншiк құқығындағы үлесі жария сауда-саттықтан сатылуға жатады.

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

      11. Үлесті бөліп беру және үйді пайдалану тәртібін айқындау туралы талап қоюлар құрылыстың орналасқан жеріндегі соттың соттылығына жатады.

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

      12. Осы қаулының қабылдануына байланысты Пленумның 1982 жылғы 15 наурыздағы № 1 қаулысымен енгізілген өзгерістермен "Азаматтардың жеке меншік құқығына жататын үй құрылыстарын бөлу және меншік құқығын анықтау жөніндегі сот тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" 1974 жылғы 1 қазандағы № 6 ҚазКСР Жоғарғы Соты Пленумының қаулысының күші жойылды, "Тұрғын үйге меншік құқығына байланысты дауларды шешу бойынша сот практикасы туралы" 1981 жылғы 31 шілдедегі № 4 КСРО Жоғарғы Соты Пленумының қаулысы Қазақстан Республикасында қолданылмайды деп танылсын.

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

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

      Ескерту. Нормативтік қаулы 13-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 20.04.2018 № 7 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР Жоғарғы Сотының 28.11.2024 № 4 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

|  |  |
| --- | --- |
| Қазақстан Республикасы |  |
| Жоғарғы Сотының Төрағасы |  |
| Қазақстан Республикасы |  |
| Жоғарғы Сотының судьясы, |  |
| Пленум хатшысы |  |

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