



200 ж. “ ”

№

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ЖОҒАРҒЫ СОТЫНЫҢ  
№ 2 НОРМАТИВТІК ҚАУЛЫСЫ

2015 жылғы 10 сәуір

Астана қаласы

**«Азаматтардың тұрғын үй-жайларды жекешелендіру жөніндегі заңдарды соттардың қолдану тәжірибесі туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 1997 жылғы 18 шілдедегі № 9 нормативтік қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы және Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының кейбір қаулыларының, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының кейбір нормативтік қаулыларының күші жойылды деп тану туралы»**

Соттардың тұрғын үй заңнамасын қолдану практикасын және мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіруден туындайтын дауларды қарау және шешу кезінде пайда болатын мәселелерді зерделеп, сондай-ақ заңнамадағы өзгерістерге байланысты Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы

қаулы етеді:

1. «Азаматтардың тұрғын үй-жайларды жекешелендіру жөніндегі заңдарды соттардың қолдану тәжірибесі туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 1997 жылғы 18 шілдедегі № 9 нормативтік қаулысына (Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2004 жылғы 18 маусымдағы № 8, 2011 жылғы 30 желтоқсандағы № 5 нормативтік қаулыларымен енгізілген өзгерістерімен және толықтыруларымен бірге) мынадай өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1) нормативтік құқықтық актінің тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

«Азаматтардың мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй-жайларды жекешелендіру жөніндегі заңнаманы қолдану сот практикасы туралы»;

2) 1-тармақта:

бірінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

«Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (бұдан әрі – АК), «Тұрғын үй



қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы (бұдан әрі - Заң), «Мемлекеттік мүлік туралы» Қазақстан Республикасының Заңы, сондай-ақ заңға тәуелді мынадай нормативтік актілер: Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 маусымдағы № 616 қаулысымен бекітілген Мемлекеттік заңды тұлғаларға бекітіліп берілген мемлекеттік мүлікті мемлекеттік меншіктің бір түрінен екіншісіне беру қағидасы, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 2 шілдедегі № 673 қаулысымен бекітілген Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үйлерді жекешелендіру қағидалары (бұдан әрі – Жекешелендіру қағидалары), Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 28 тамыздағы № 1091 қаулысымен бекітілген Әскери қызметшілерді тұрғын үймен қамтамасыз ету қағидалары және басқалары қазіргі кезде тұрғын үйді жекешелендіру тәртібін регламенттейтін негізгі заңнамалық актілер болып табылады.»;

екінші абзацта «, Жалпы бөлім» деген сөздер алып тасталсын;

3) 2-тармақта:

бірінші абзацта «кезінде» деген сөзден кейін «Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы», «Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі «тұрғын үй қатынастары туралы» деген сөздер алып тасталсын, «осы заңда» деген сөздер «онда» деген сөзбен ауыстырылсын;

мынадай мазмұндағы үшінші абзацпен толықтырылсын:

«Қазақстан Республикасының азаматтары Қазақстан Республикасының аумағында мемлекеттік тұрғын үй қорынан тек қана бір тұрғын үйді жекешелендіруге құқылы. Купондық механизмді қолдана отырып тұрғын үйді жекешелендіру және негізгі тұрғын үйді жалға алушы отбасы мүшесінің бұрын жекешелендірілген тұрғын үйдегі үлесінің елу пайыздан кем болуы кейіннен оның мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жекешелендіру құқығын іске асыруына кедергі болмайды.»;

4) 5-тармақта «купондық механизмді қолдана отырып», «Тұрғын үй қатынастары туралы» деген сөздер алып тасталсын;

5) 6-тармақта «, Жалпы бөлім» деген сөздер алып тасталсын;

6) 7-тармақтың бірінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

Жекешелендіру қағидаларының 7-тармағында мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілген өздері тұратын тұрғын үйлерді меншігіне өтеусіз алатын тұрғын үй құқық қатынастарының субъектілері көрсетілген. Осындай жеңілдіктері бар адамға ғана жекешелендіру туралы шарт ресімделеді. Мұндай жағдайларда жекешелендірілетін үй-жай кәмелетке толған отбасы мүшелерінің келісімімен аталған жеңілдікті пайдаланатын адамның және оның отбасы мүшелерінің ортақ бірлескен меншігіне өтеді. Жекешелендірілген үй-жайдың иесі жекешелендіру туралы шартқа енгізілмеген адамдарды өз қалауы бойынша тұрғын үйден шығара алмайды.»;

7) 8-тармақта «Тұрғын үй қатынастары туралы» деген сөздер алып тасталсын;



8) 9-тармақта «(Жалпы бөлім)» деген сөздер алып тасталсын;

9) 11-тармақта:

«Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 29-бабына орай» деген сөздер «Заңның 29-бабына орай» деген сөздермен ауыстырылсын;

«мемлекеттің қажеті» деген сөздер «мемлекет мұқтажы» деген сөздермен ауыстырылсын;

«Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінде», «Азаматтық кодексте» деген сөздер «АК-де» деген сөздермен ауыстырылсын;

мынадай мазмұндағы бесінші абзацпен толықтырылсын:

«Өтемақы алғаннан кейін меншік иесі жекешелендірілген тұрғын үйдегі үлесі құқығынан айырылады.»;

10) 13-тармақта «Тұрғын үй қатынастары туралы», «(Жалпы бөлім)» деген сөздер алып тасталсын;

11) 14-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

«14. Жекешелендіру қағидаларының 12-тармағына сәйкес, тұрғын үйді жекешелендіру туралы шешімді мыналар қабылдайды:

коммуналдық тұрғын үй қорынан – жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй комиссиялары;

мемлекеттік кәсіпорындардың тұрғын үй қорынан – мемлекеттік кәсіпорындардың тұрғын үй комиссиялары;

мемлекеттік мекемелердің тұрғын үй қорынан – мемлекеттік мекемелердің тұрғын үй комиссиялары.

Тұрғын үй комиссиялары туралы үлгі ережені тұрғын үй қатынастары саласындағы мемлекеттік саясатты іске асыруды жүзеге асыратын уәкілетті орган бекітеді.

Жекешелендіру тәртібімен тұрғын үйді меншікке сатып алу үшін тұрғын үй комиссиясының қарауына ұсынылатын құжаттардың тізбесі Жекешелендіру қағидаларының 14-тармағында айқындалған, онда тұрғын үй комиссияларына Жекешелендіру қағидаларында көзделмеген қосымша құжаттарды талап етуге тыйым салынған.

Тұрғын үй комиссиясының тұрғын үйді жекешелендіруден бас тартуына негіз болған Жекешелендіру қағидаларының 16-тармағында көзделген талаптар түпкілікті болып табылады.

Азаматтар, егер:

Қазақстан Республикасының аумағында меншік иесі құқығында өзге тұрғын үйі болса, бұл ретте тұрғын үйдегі үлесінің елу пайыздан кем болуы ескерілмейді;

Қазақстан Республикасының аумағында ипотекалық тұрғын үй займы шарты бойынша міндеттемесі болса;

жекешелендіруге жүгінген сәтке дейін соңғы бес жыл ішінде оларға меншік иесі құқығымен тиесілі тұрғын үйді иеліктен шығарса, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жекешелендіре алмайды.



Азаматтың мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй-жайды жекешелендіру құқығы болған жағдайда және уәкілетті мемлекеттік органға арыз беріп, мұра қалдырушы шарт жасауға өз еркін білдірсе, арызын кері қайтарып алмаса және өзіне байланысты емес себептер бойынша шартқа қол қоймаса, ол қайтыс болған жағдайда сот мұрагерлердің қойған талабы бойынша олардың жекешелендіру құқығын танитындығы соттарға түсіндірілуі тиіс. Соттың қойылған талапты қанағаттандыру туралы шешімі мемлекеттік органға заңнамада көзделген тәртіппен мұрагерлермен жекешелендіру шартын жасауға негіз болып табылады.

Осы тұрғын үйді жекешелендіру тәртібі қайтыс болған (қаза болған) адамның отбасы мүшелеріне көшетіндіктен, аталған жағдай мұрагерлердің қызметтік тұрғын үйге теңестірілген тұрғын үйді жекешелендіру құқығын жоймайды.

Иесіз қалған мүлік ретінде мемлекетке тиесілі тұрғын үйдің бөлігін заңнамалық актілерде белгіленген тәртіппен оған басым құқығы бар осы тұрғын үйдің басқа бөлігінің меншік иесі жекешелендіре алады.»;

12) мынадай мазмұндағы 14-1-тармақпен толықтырылсын:

«14-1. «Мемлекеттік мүлік туралы» 2011 жылғы 1 наурыздағы Қазақстан Республикасы Заңының 9-бабының 2-тармағына сәйкес, мемлекеттік мүлікті мемлекеттік меншіктің бір түрінен екіншісіне беруге жол беріледі.

Аталған мүлікті беру тәртібі Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 маусымдағы № 616 қаулысымен бекітілген Мемлекеттік заңды тұлғаларға бекітіліп берілген мемлекеттік мүлікті мемлекеттік меншіктің бір түрінен екіншісіне беру қағидасымен айқындалады.»;

13) 15-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

«15. Заңға сәйкес қызметтік үй - мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қорынан берілетін және өздерінің еңбек қатынастарының сипатына байланысты міндеттерін орындауы кезінде Қазақстан Республикасы азаматтарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасының халықты жұмыспен қамту туралы заңнамасына сәйкес жұмыспен қамтуға жәрдемдесудің белсенді шараларына қатысатын Қазақстан Республикасының азаматтарын қоныстандыруға арналған айрықша құқықтық режимдегі тұрғын үй.

Қызметтік тұрғын үйге теңестірілген үйлерден басқа қызметтік тұрғын үй қатарына енгізілген тұрғын үй-жайлар жекешелендіруге жатпайды.

Қызметтік тұрғын үйге теңестірілген тұрғын үйдің құқықтық режимі коммуналдық тұрғын үй қорынан мемлекеттік қызметшілерге, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлеріне, әскери қызметшілерге, ғарышкерлікке кандидаттарға, ғарышкерлерге, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлеріне және мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдарға немесе мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қорынан осы мемлекеттік кәсіпорынның қызметкерлеріне берілетін қызметтік тұрғын үйдің құқықтық режимінен басқаша болады. Сондықтан қызметтік тұрғын үй-жайларды



жекешелендіруден туындайтын дауларды қарау кезінде соттар тұрғын үйдің құқықтық мәртебесін анықтауға тиіс.

Осы ретте қызметтік тұрғын үйге теңестірілген тұрғын үйді жалға алушылар өздері тұратын үй-жайларды меншік иесінің келісімімен белгілі бір жағдайларда жекешелендіруге құқылы екенін ескеру қажет (Заңның 101-бабы және Жекешелендіру қағидаларының 3, 4, 5-тармақтары).»;

14) 16-тармақ алып тасталсын.

2. Мыналардың күші жойылды деп танылсын:

1) «Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының кейбір азаматтық және азаматтық іс жүргізу заңдарды қолдану мәселелері бойынша қаулыларына өзгерістер енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 1998 жылғы 15 мамырдағы № 5 қаулысының 4- тармағы;

2) «Соттардың азаматтық іс жүргізу заңының кейбір нормаларын қолдануы туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 2000 жылғы 30 маусымдағы № 9 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 2000 жылғы 30 қазандағы № 15 қаулысы;

3) «Мұрагерлік жөніндегі заңдарды соттардың қолдануындағы кейбір мәселелер туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 1992 жылғы 18 желтоқсандағы № 7 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 2000 жылғы 22 желтоқсандағы № 18 қаулысы;

4) «Мұрагерлік жөніндегі заңдарды соттардың қолдануындағы кейбір мәселелер туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 1992 жылғы 18 желтоқсандағы № 7 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 2004 жылғы 18 маусымдағы № 11 нормативтік қаулысы.

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

**Қазақстан Республикасы  
Жоғарғы Сотының  
Төрағасы**

*Мәми*

**Қ.Мәми**

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

*Шаухаров*

**Қ.Шаухаров**