

Соттардың жер заңнамасын қолдануының кейбір мәселелері туралы

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі N 6 Нормативтік қаулысы. Нормативтік қаулының тақырыбына өзгеріс енгізілді - Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2018 жылғы 19 қанчардағы № 1 нормативтік қаулысымен.

Х А Б А Р Л А Н Д Ы Р У

Ескеरту. 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).

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 құқықтық қатынастары мәселелерін реттейтін заңнама Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделген Қазақстан Республикасының Жер кодексінен (бұдан әрі - Жер кодексі) және Қазақстан Республикасының осыған сәйкес қабылданатын нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

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

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

2. Жер құқығы қатынастарынан туындайтын даулар сот тәртібімен қаралады.

Жер құқығы қатынастары деп жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыра отырып, жер ресурстарын, жекелеген субъектілерге бекітілген жер участекерін басқаруға байланысты жерді пайдалану және қорғау жөніндегі құқықтық қатынастарды ұғыну керек.

Жер құқығы қатынастарынан туындайтын талаптарға (арыздарға), атап айтқанда: жер участекелерін беру және оларды алып қою туралы (Жер кодексінің 2, 3, 4, 5, 9-тараулары); жер участекелерін алып қоюға байланысты шығындарды өтеу туралы (Жер кодексінің 2 және 20-тараулары); меншік құқығы және жер пайдалануды даулау туралы (Жер кодексінің 3 және 4-тараулары); Әкімдердің жер участекелерін беру тәртібіне шағымдану туралы (Жер кодексінің 43-тен бастап 47-ні қоса алғандағы баптары); кепіл шартына шағымдану туралы (Жер кодексінің 8-тарауы); Жер кодексінің 92, 93, 94-баптарына сәйкес, жер участекелерін алып қою туралы; сервитут белгілеу немесе тоқтату туралы (Жер кодексінің 7-тарауы); жер участекесіне меншік құқығын немесе жер пайдалануын қуәландыратын мемлекеттік актілерді тіркеуден және беруден бас тарту және тағы басқалары туралы талаптар жатқызылады.

Ескерту. 2-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

3. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АК) 117-бабының 1-тармағына сәйкес, жер участекелері жылжымайтын мүлікке жатады. Осыған байланысты жер участекелеріне құқық туралы талап арыздар Қазақстан Республикасы Азаматтық процестік кодекстің (бұдан әрі - АПК) 31-бабының бірінші бөлігіне сәйкес, олардың орналасқан орны бойынша сотқа берілуі тиіс.

Тараптары заңды тұлға құрмай дара кәсіпкерлік қызметпен айналысатын жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар болып табылатын жер участекелеріне құқықтар туралы талап қоюлар жер участекесі орналасқан жердегі мамандандырылған ауданааралық экономикалық соттарда қаралады.

Ескерту. 3-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

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

Жер участекесіне құқық белгілейтін құжат - жер участекесіне құқықтар туындайтын, өзгертілетін немесе тоқтатылатын заңдық фактілердің (заңдық құрамдардың) басталғанын растайтын құжат, оның ішінде шарттар, соттардың шешімдері, атқарушы органдардың құқықтық актілері, мұрагерлікке құқық туралы куәлік, меншік құқығымен жер участекесін иеленген немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатып алған (жалға алған) мемлекеттік емес заңды тұлғаларды қайта ұйымдастыру кезіндегі табыстау актісі немесе бөлу балансы.

Жер участкесіне сәйкестендіру құжаты - жер, құқықтық және қала құрылышы кадастрларын жүргізу мақсатында қажетті жер участкесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын құжат.

Сәйкестендіру құжаттарына жер участкесіне жеке меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын және уақытша жер пайдалану (өтеулі, өтеусіз) құқығын беретін актілер жатады.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы жер участкесіне сәйкестендіру құжаттарын дайындайды және береді.

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

Жер участкесіне құқықтардың ауысқаны туралы мәліметтерді енгізу жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеумен айналысатын орган ұсынатын материалдардың негізінде жүргізіледі.

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

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

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - КР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

5. Соттар жер участкелерін жеке меншікке және пайдалануға беру, сондай-ақ оларды алып қою туралы Жер кодексінің 16, 17, 18, 19-баптарының талаптарына сәйкес шешім қабылдаған мемлекеттік органның өкілеттігін тексеруі тиіс. Жер участкелерін беру кезінде әкім өз өкілеттігін асыра пайдаланған жағдайда, оның шешімі заңда қарастырылған негіздер бойынша, АПК-нің 29-тарауының тәртібімен жарамсыз деп танылуы мүмкін.

Осы мақсатта сот жер участкелерінің орналасқан орны мен шекараларын анықтайды, нақты кенттің, қаланың, ауданың немесе облыстың аумағына кіретін жерлерді куәландыратын құқықтық құжаттарды тексереді.

Ескерту. 5-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

6. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қантардағы №148-II Заңының 26, 29, 30, 33-баптарына сәйкес, әкім азаматтармен, заңды тұлғалармен және мемлекеттік органдармен өзара қарым-қатынастарда тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің мүдделерін білдіреді. Демек, жер участекерін беру және оларды алып қою жөніндегі шешімдер мен әрекеттер дауланған кезде іс бойынша тиісті аумақтық бірліктің әкімі тарап болып табылады. Сондықтан, заңды тұлға құрмай кәсіпкерлік қызметпен жеке немесе заңды тұлға іс бойынша екінші тарап болған жағдайда, мұндай арыздар АПК-нің 27-бабына сәйкес мамандандырылған ауданараптық экономикалық соттардың қарауына жатады.

Ескерту. 6-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

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

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

Егер АК-де және Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы заңда өзгеше белгіленбесе, жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалығы) мемлекеттік тіркеуден өткен кезден бастап туындейды, өзгереді және тоқтатылады.

Жер кодексінің 63-бабы 2-тармағына сәйкес, жер участекі мен тұрақты және ұзақ мерзімді уақытша жер пайдалану құқығын өндіріп алу Қазақстан Республикасының азаматтық және азаматтық процестік заңнамада белгіленген тәртіппен жүргізіледі және тіркелуге жатады.

Ескерту. 7-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

8. Бір жер участекіне екі және одан да көп меншік иелерінің (жер пайдаланушылардың) меншік құқығының туындауы, сондай-ақ аралас жер

учаскелерінің шекарасын бұзу туралы дауды шешкен кезде сот Жер кодексінің 43-бабында белгіленген талаптарды назарға алуы керек. Жерді бөліп беру тәртібін сактау қажет болған жағдайда, тараптардың әрқайсысының жерге құқықтарының туындау негіздерін, сонымен қатар құқық белгілейтін құжаттарын, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу хронологиясын тексеру керек.

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

Соттар, атқарушы органның жер участкесіне құқық беру туралы өз шешімін онда көрсетілген талаптар орындалғанға дейін, мәселен, тұлға жер участкесіне мемлекеттік акті алғанға дейін, өзгертуі, жоюы мүмкін екенін назарға алуы керек. Аталған құжаттарды алған сәттен бастап жер пайдалануши жеke меншік, тұрақты немесе уақытша жер пайдалану түріндегі жер пайдалану құқықтарына ие болады, сондықтан құқық туралы туындаған дау сот тәртібімен ғана шешілуі тиіс.

Белгілі бір жер участкесіне немесе участкенің бөлігіне тең құқықтар болған жағдайда, соттар азаматтық заңнамаға сәйкес құқықтың туындау күні бойынша белгіленетін жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтардың басымдығын негізге алуға тиіс.

Жер участкелерінің алғашқы иелері болып табылмайтын көршілес жер участкелері иелерінің арасындағы дау бойынша жер участкелерінің шекаралары бір-біріне қабаттастырып орналасқаны анықталса, соттар участкелердің тарихи қалыптасқан шекарасын негізге алуға тиіс. Екі жер участкесі меншік иелерінің арасындағы дау басқа адамдардың құқықтарын бұзбауы тиіс. Сот шешімдері өзге жер участкелері меншік иелерінің арасында жаңа сот дауларының туындауына жол бермеуі керек.

Егер сот жер участкесіне құқық туралы даудың Жер кодексінің 43-бабында белгіленген жергілікті жердегі жер участкесінің шекараларын дұрыс белгілемеу немесе жер участкесі шекарасының бір-біріне қабаттастырып орналасуына алып келген жер участкесіне сәйкестендіру құжатын тиісінше ресімдемеу салдарынан жер участкелеріне құқық беру тәртібін бұзу нәтижесінде туындағанын анықтаса, онда мұндай дау АПК-нің 29-тарауында белгіленген тәртіппен жергілікті атқарушы органның шешіміне дау айту тәртібімен қаралуы тиіс.

Ескерту. 8-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

9. Үйге (құрылышқа, ғимаратқа) меншік құқығы не шаруашылық жүргізу құқығы немесе оралымды басқару құқығы, Жер кодексінде көзделген жағдайларды қоспағанда (Жер кодексінің 52-бабы), аталған үйлер (құрылыштар, ғимараттар) орналасқан жер участкесіне заңнамада белгіленген тәртіппен тиісінше меншік құқығына не тұрақты жер пайдалану құқығына немесе уақытша ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығына ұласады. Жер кодексінің 23, 34, 37-баптары талаптарының тәртібімен әкімнің шешімі негізінде

жерге және оны тіркеуге мемлекеттік акт беріліп, жер участекесінің иесіне тапсырылған кезде жер участекесіне аталған құқықтар туындаиды. Жер участекесі және оған тұрғызылған үйлер (құрылыштар, ғимараттар) бір-бірімен тығыз байланысты. Осыған байланысты, жылжымайтын мұлік тиісті иеліктен шығарылмайынша, үйлер (құрылыштар, ғимараттар) орналасқан, сондай-ақ оларды пайдалануға арналған жер участекесін иеліктен шығаруға жол берілмейді.

10. Жер участекесіне 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 участекесін және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын олардың келісімінсіз алып қоюға жол берілмейді.

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

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

Соттар жер участекесін мәжбүрлеп алып қою туралы талап әкімшілік жаза қолдану шаралары көзделмеген бұзушылықтар бойынша Жер кодексінің 92 және 93-баптарында көзделген жағдайда, жер участекесін мақсаты бойынша пайдалану және Қазақстан Республикасы заңнамасының бұзушылықтарын жою жөнінде шаралар қабылдау үшін жер участекесінің осы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға берілген нұсқама мерзімі аяқталғаннан кейін қойылатындығын ескерулері қажет.

Жер кодексінің 92-бабының 2-тармағы уәкілетті орган жер участекелерін алғашқы берген кезден бастап, сонымен қатар одан кейін азаматтық-құқықтық мәмілелер бойынша иеліктен айыру нысанасы болған жер участекелеріне қолданылады. Соттар осы санаттағы істерді қарау барысында алғашқы және кейінгі меншік иелерінің жер, құрылыш-монтаж жұмыстарын жүргізген-жүргізбегенін, құрылыш жұмыстарын жүргізуге, эскиз жобасына уәкілетті органдардың рұқсатын алған-алмағанын тексеруге, жер участекелерін уақтылы игермеу себептерін тексеруге тиіс.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5 Нормативтік қаулысымен; өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулысымен.

11. АК-нің 267-бабына сәйкес, егер мемлекеттік органның немесе лауазымды адамның заңнамаға сәйкес келмейтін нормативтік немесе жеке акт 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 зиянды тиісті мемлекеттік орган тиісті бюджет қаражатынан толық көлемде өтеуі тиіс. Осындағы негіздер бойынша меншік иесіне және жер пайдаланушыға келтірілген зияндар толық көлемде өтелуі тиіс (Жер кодексінің 165-бабы). Бұл ретте, жер заңнамасымен меншік иесіне және жер пайдаланушыларға келтірілген зияндарды өтеудің ерекшеліктері белгіленгенін ескеру қажет. Сондықтан соттар, жер-құқықтық қатынасын назарға алыш және келтірілген зияндарды өтеу тәртібін айқындағы отырып, Жер кодексінің 166-бабының ережелерін және азаматтық заңнаманың жалпы ережелерін басшылыққа алыу керек.

Ескерту. 11-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

12. Жер кодексінің 53-бабына сәйкес, жер участкесі екі немесе бірнеше тұлғаның ортақ меншігінде немесе ортақ жер пайдалануында болуы мүмкін. Өз кезегінде жер участкесіне 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 участкесін бөлісу немесе пайдалану тәртібін айқындау туралы талаптарды қараған кезде Жер кодексінің 54-тен бастап 60-ны қоса алғандағы баптарында көзделген ерекшеліктерді ескеруі қажет.

Соттар, шаруа қожалығының мүшесі оның құрамынан шыққан кезде жер участкесін бөліп шығаруға байланысты талап арыздарды қараған кезде, шаруа қожалығына берілген жер участкесі, егер шартта өзгеше көзделмесе, ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік жер пайдалану құқығында не меншіктің ортақ бірлескен немесе ортақ үлестік құқығында болатындығын назарға алыу керек. Осыған байланысты, соттар жер участкесіне меншік немесе жер пайдалану нысанын, шаруа қожалығы мүшелері арасындағы шарт талаптарын және Жер кодексінің 54-тен бастап 59-ны қоса алғандағы баптарының талаптарына сәйкес, жер участкесін бөліп шығару туралы мәселелерді шешу үшін өзге де мән-жайларды анықтауы керек.

Шаруа немесе фермер қожалығының қызметі аяқталған кезде қатысушылар арасындағы мүлікті, жер участкесін және жер пайдалану құқығын бөлу Қазақстан Республикасы Кәсіпкерлік кодексінің 49-бабының 2, 3, 4-тармақтарында, сондай-ақ АК-нің 225-бабында көзделген жағдайларда және тәртіппен жүргізіледі.

Ескерту. 12-тармаққа өзгерістер енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5; 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

13. Соттар, бірлесіп иеленушілер арасында ортақ учаскені пайдалану тәртібі бұрын анықталғаннан кейін туындаған ортақ бірлескен меншіктегі немесе ортақ бірлескен жер пайдалану құқығындағы жер учаскесін пайдалану тәртібі туралы дауларды қарағанда ортақ меншіктегі үйге жапсарлас салу, үстіне салу және қайта салу жолымен бірлесіп иеленушілердің біреуінің үлесін көбейту жер учаскесінің мөлшерін өзгертуге негіз болып табылмайтынын ескеруі керек. Бір меншік иесі тұрғын үйдің бір бөлігін басқа біреуге иеліктен шығарған жағдайда, соның ішінде оның бөлігі мұрага қалдыру, сыйға тарту және өзге де жағдайлардың нәтижесінде өткенде, егер үйдің басқа иелерінің құқықтарына қысым жасалмаса, пайдалану тәртібі жаңадан анықталуы мүмкін. Егер үй иелерінің біреуі құрылыстың өзіне тиесілі бөлігін үшінші тұлғаның пайdasына иеліктен шығарса, онда бұрын белгіленген жер учаскесін пайдалану тәртібі жаңа меншік иесі үшін де міндettі болады ("Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Заңының 19-бабы (бұдан әрі – Тұрғын үй қатынастары туралы зан)).

Ескерту. 13-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

14. Жеке тұрғын үйдің ортақ жер учаскесін пайдалану тәртібін анықтау туралы даулар бойынша шешімдер шығарған кезде шешімнің қарар бөлігінде: әр тарапқа берілетін учаскелердің мөлшері және шекаралары, ортақ меншіктегі жер учаскелерінің мөлшері және шекаралары, үйге, қора-жайларға, ғимараттарға учаскелер арқылы өтетін жолдардың мөлшері мен шекаралары және назар аударуға тұратын басқа да мән-жайлар көрсетілуі тиіс.

15. Соттар, кондоминиумнің жеке мүшесіне жер учаскесі нақтылы бөлінуі мүмкін еместігін, өйткені Жер кодексінің 62-бабына ,""Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 31-бабына сәйкес, кондоминиумнің құрамына кіретін жер учаскесі қатысуышыларға ортақ үlestік меншік құқығы бойынша тиесілі екенін назарға алуы керек. Бұл ретте, үй-жайдың әр меншік иесі немесе тұрақты пайдаланушы (жалдаушы) жер учаскесін тұрмыстық қажеттіктерді қанағаттандыру үшін ғана пайдалануға құқылы

Ескерту. 15-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

16. Өз бетімен басып алынған жерлерді қайтару және өз бетімен салынған құрылыштарды бұзу туралы талап арыздарды қарау кезінде соттар АҚ-нің 244-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңнамасының, сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасының және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасының талаптарын ескерулері тиіс.

Ескерту. 16-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

17. Иелену мерзімінде ескіруі негізінде мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне жеке меншік құқығын алуға жол берілмейді, өйткені Қазақстан Республикасының жер заңнамасында осы жер учаскелеріне заттық 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 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

17-1. Жер кодексінің 43 және 48-баптарының ережелерін қолдануға қатысты сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды) өткізбестен мемлекеттік меншіктегі жерлерден жер учаскесіне құқық беру Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағында көзделген жағдайларда ғана жүзеге асырылады.

Ескерту. Нормативтік қаулы 17-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

17-2. Соттар жалға алушы немесе меншік иесі келіспеген жағдайда мақсаты бойынша пайдаланылмаған не заңнаманы бұзып пайдаланылған жер учаскесін жалдау және оны сатып алу-сату шартын бұзу сот тәртібімен жүргізілуі мүмкін емес екенін ескерулері 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 АҚ-нің 324-бабының 1-тармағында көрсетілген заңдық салдарлар қолданылады.

Ескерту. Нормативтік қаулы 17-2-тармақпен толықтырылды - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

18. Шартты жер үлесі құқығына байланысты барлық даулар сот тәртібімен қаралады. 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 жойылып, жер учаскесі аудандық (қалалық) атқарушы органның шешімімен жүзеге асырылмаған шартты жер үлестерінің есебінен арнайы жер қорына енгізілуі тиіс екендігін ескеру қажет.

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

Шартты жер үлесінің иесі шаруа немесе фермер қожалығын құру үшін шаруашылық серіктестіктің қатысуышылар құрамынан шыққан кезде, үlestі немесе пайды, жер участесін қоса алғанда нақтылы бөліп алуға (бөлісуге) не үlestің немесе пайдың құнын төлеуге құқығы бар. Бұл ретте нақтылы бөлінетін жер участесінің орналасқан жері Жер кодексінің 54-бабында, 101-бабының 3 және 4-тармақтарында көзделген тәртіппен анықталады.

Ескерту. 18-тармаққа өзгерістер енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5; 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

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

Бұл ретте, жер участесінің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде оның меншік құқығы Жер кодексінің 24-бабының 5-тармағына және 66-бабына сәйкес иелікten шығарылуға немесе қайта ресімделуге жататынын соттар назарға алуы керек.

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

Тауар ауылшаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығы шетелдіктерге, азаматтығы жоқ адамдар мен шетелдік заңды тұлғаларға, сонымен қатар жарғылық капиталындағы шетелдіктердің, азаматтығы жоқ адамдардың, шетелдік заңды тұлғалардың үлесі елуден астам пайызды құрайтын заңды тұлғаларға жиырма бес жылға дейінгі мерзімге беріледі (Жер кодексінің 37-бабы 5-тармағының 2) тармақшасы, оның қолданысы "Қазақстан Республикасы Жер кодексінің өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2015 жылғы 2 қарашадағы Қазақстан Республикасы Заңының қолданысқа енгізілуін тоқтата тұру туралы" Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 30 маусымдағы № 5-VI Заңына сәйкес 2021 жылғы 31 желтоқсанға дейін тоқтатылды).

Шартты жер үлесінің иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде оның жер үлесіне құқығы тоқтатылған болып саналады (Жер кодексінің 103-бабының 7-тармағы).

Ескерту. 19-тармаққа өзгерістер енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 2011.12.30 № 5; 19.01.2018 № 1 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) нормативтік қаулыларымен.

20. Бөтен жер участеклерін шектеулі мақсатта пайдалану, аңшылық және балық шаруашылықтары оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту және пайдалану, аңшылық және балық шаруашылықтары және өзге қажеттер үшін пайдалану құқығы сервитут болып табылады.

Меншік иесі немесе жер пайдаланушы тек Қазақстан Республикасының Жер кодексінде және өзге де заң актілерінде көзделген жағдайларда ғана мүдделі жеке және занды тұлғаларға жер участеклерін шектеулі мақсатты пайдалану құқығын беруге міндettі.

Бөтен жер участекін 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 бойынша шығарылған сот шешімінің негізінде, Қазақстан Республикасының заннамасында көзделген өзге де жағдайларда туындауы мүмкін.

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

Жасалуы міндettі шарт жеке сервитуттың негізі болып табылады, сондықтан осы құқықтық қатынастарға АК-нің 399-бабының ережелері қолданылуы тиіс.

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

Мүдделері үшін сервитут белгіленген тұлғалардың ақы төлеу мөлшерін айқындау кезінде сот маманды тартуға, жер участекін пайдалануға қатысты тараптардың қалыптасқан белгілі бір өзара қарым-қатынастарын (сервитут белгіленгенге дейін), іскерлік айналым ғұрпын назарға алуға, әділдік пен парасаттылық өлшемшарттарының негізінде дауларды шешүге құқылы.

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

Ескерту. 20-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Жоғарғы Сотының 19.01.2018 № 1 нормативтік қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі).

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

22. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының "Соттардың жер туралы заңдарды қолдану тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" 1998 жылғы 14 мамырдағы N 2 нормативтік қаулысының күші жойылды деп танылсын.

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

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының Төрағасы

Қазақстан Республикасы

Жоғарғы Сотының судьясы,

жалпы отырыс хатшысы

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