

*Ө. С. Қыстаубай*

# **ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰҚЫҒЫ**

*ПРАКТИКУМ*

Алматы  
2008

БКК 67.404.2  
Қ 91

**ПІКІР ЖАЗҒАНДАР:**

**Бахыт Базарбайұлы Базарбаев** — заң ғылымдарының кандидаты, ҚазГЗУ Алматы заң академиясының профессоры;

**Сағынғали Жоламанұлы Айдарбаев** — заң ғылымдарының кандидаты, әл-Фараби атындағы ҚазҰУ доценті.

**Ө. С. Қыстаубай** — заң ғылымдарының кандидаты, ҚазГЗУ Алматы заң академиясының оқу, оқыту-әдістемелік жұмысы жөніндегі проректоры, азаматтық құқық кафедрасының доценті.

**Қ 91 Тұрғын үй құқығы: Практикум.**— Алматы: Нұр-пресс, 2008.— 30 бет.

ISBN-9965-620-97-0

“Тұрғын үй құқығы” практикум “Заңтану” және “Халықаралық құқық” мамандықтары бойынша жоғары және арнайы кәсіби оқу орындарында білім алып жатқан студенттерге арналған.

Практикум “Тұрғын үй құқығы” пәні бойынша қарастырылған сұрақтарды сот шешімдері арқылы теориялық және іс-тәжірибелік тұрғыдан қолданыстағы заңнама негізінде шешуге мүмкіндік береді.

БКК 67.404.2

Қ  $\frac{1201000000}{00(05)-06}$

ISBN-9965-620-97-0

© Қыстаубай Ө. С., 2008.

© Нұр-пресс, 2008.

ТАПСЫРМАЛАР

**Тақырып: Тұрғын үй құқығының ұғымы, қағидалары және қайнар көзі**

**№ 1.** Тұрғын үй құқығының құқық саласындағы алатын орны мен роліне байланысты ғалымдардың пікірі үш бағытта өрбиді. Алғашқы пікір: “тұрғын үй құқығын азаматтық құқықтың ерекше институты” дегенге сайса, екінші пікір: “тұрғын үй құқығын кешенді құқық саласы” дейді, ал үшінші бір пікір: “тұрғын үй құқығы құқықтың жеке саласы болуы да ықтимал” деп есептейді.

1. Осы үш пікірді ұстанатын ғалымдарды атаңыз және бұл пікірлердің негізінде қандай ұстанымдар бар?

2. ҚР-ның тұрғын үй құқығының құқық саласында алатын орнына қатысты сіздің пікіріңіз қандай және оны дәлелдеуге тырысыңыз.

**№ 2.** “Тұрғын үй құқығының қағидалары” атты дөңгелек үстелде, ғалымдар пікірі бірнеше бағытқа бөлінді. Ғалымдардың бір тобы тұрғын үй құқығы қағидаларын жалпы және арнайы деп бөлген дұрыс, десе екінші бір ғалымдар тек қана тұрғын үй құқығының қағидалары деген атауды қалдыру керек, деді.

1. Тұрғын үй құқығының барлық қағидаларын атап шығыңыз және оларға қысқаша түсінік беріңіз.

2. Тұрғын үй құқығы қағидалары мен құқықтың өзге салалары қағидалары арасында салыстырмалы талдау жасаңыз.

**№ 3.** “Тұрғын үй қатынастары туралы” 16.04.1997 жылғы ҚР-ның заңы бойынша *репатриант* түсінігі мен “Көші-қон туралы” ҚР-ның 13.12.1997 жылғы заңындағы *оралман* түсінігі арасында осы терминдерге өртүрлі анықтама берілген.

1. ҚР-ның тұрғын үй құқығының қайнар көздері болып не табылады?

2. “Репатриант” және “оралман” терминдері синоним ұғымдар ма?

3. Егер бір деңгей және дәрежедегі екі нормативтік құқықтық акті арасында қайшылық туындаса, тікелей қолдану үшін қайсысына басымдылық беріледі және бұл сұрақ қандай заң актісімен реттеледі?

**№ 4.** Адвокаттар алқасында жұмыс істейтін заңгерлер арасында тұрғын үй қатынастарын реттейтін заңнамалардың толықтығы туралы пікір талас туындады. Заңгерлердің бір тобы ҚР конституциясы мен басқа да нормативтік құқықтық актілерде жарияланған құқықтардың іс жүзінде жүзеге аспай жатқандығына сілтеме жасап, тұрғын үй қатынастарын реттейтін актілердің толық еместігін дәлелдеуге тырысты және бұл олқылықтың орнын толтыру үшін арнайы тұрғын үй қатынастарын реттейтін кодекс қабылдану керек деп есептеді. Ал, екінші бір топ бұған мүлдем қарсы шығып, қазіргі қолданыстағы нормативтік базаның жеткілікті деп есептейтіндіктерін мәлімдеді.

*Дау туындаған мәселе бойынша сіздің пікіріңіз қандай ?*

*Тұрғын үй қатынастарына қатысты практикада кездесіп жатқан қандай құқықтық мәселелерді білесіз ?*

### **Тақырып: Қазақстан Республикасының тұрғын үй қоры**

**№ 1.** Мақанов пен Самұратов тұрғын үй қорының түрлеріне байланысты екі түрлі пікір айтты. Мақановтың пікірі бойынша тұрғын үй қоры мемлекеттік, қоғамдық, өзіндік және тұрғын үй кооперативтерінің тұрғын үй қорлары болып төртке бөлінеді. Ал, Самұратов болса, тұрғын үй қорының коммуналдық және жеке тұрғын үй қорлары деген түрлері, ғана бар, дейді.

*1. ҚР-ның тұрғын үй қорының түсінігін бериңіз.*

*2. ҚР-ның тұрғын үй қорларының түрлері қандай?*

*3. Мақанов пен Самұратов арасындағы пікірталас неден туындады?*

**№ 2.** “Өркен” пәтер иелері кооперативінің (ПИК)

төрағасы Селиванов пен осы кооператив құрамына кіретін № 58-ші пәтер иесі Шукуров арасында дау туындады. Селиванов пікірінше № 58-ші пәтер де кооператив құрамына кіргендіктен, сол пәтерге қатысты коммуналдық қызметтер мен тұрғын үй шығындарын ПИК білдіруге құқылы. Ал, Шукуров болса, бұл пікірмен келіспей, өзіне тиесілі пәтерге қатысты барлық сұрақтарды өзінің ғана шеше алатынын алға тартты.

*1. ҚР-ның заңнамасы бойынша тұрғын үй қорын кім және қалай басқара алады?*

*2. Тараптардың қойып отырған талаптары дұрыс па?*

*3. Қандай шешім ұсынар едіңіз?*

**№ 3.** Көп пәтерлі тұрғын үйдің 1-ші қабатындағы № 2-ші пәтердің меншік иесі Нұралы Мақаш, пәтерінен компьютерлік ойындар ойнайтын клуб ашып, жұмыс істей бастады. Компьютерлік ойындардың дауысы таң атқаннан түнгі сағат 1-2-ге дейін толастамайтын. Бұл дауыстардан әбден шаршаған № 1-ші, 3-ші және 4-ші пәтерлердің иелері Н.Мақаштан клубын 2-ай ішінде жабуды алғашқыда өтінді, кейіннен, талап етті. Бірақ, бұл талапқа Н.Мақаш көңіл аудармады және мен өз пәтерімнің меншік иесімін, не істесем де, өзім білемін, деп клуб жұмысын жалғастыра берді. № 1-ші, 3-ші және 4-ші пәтерлердің иелері Н. Мақаштың клубын күшпен жабу туралы сотқа талап арыз берді.

*1. Тұрғын үйді тұрғын емес мақсатта пайдалануға бола ма және заңнама бойынша қандай талаптар қойылады?*

*2. Нұралы Мақаштың әрекеттеріне баға бериңіз.*

*3. Сот қандай шешім қабылдауы тиіс?*

**№ 4.** Корочкин Алматы қаласының Жандосов көшесі 265 үйінің 1-ші қабатындағы 12-ші пәтерді сатып алған болатын. Кәсіпкерлікпен айналысу мақсатында ол алған пәтерінен дүкен ашуды жоспарлайды. Алайда, осы мәселеге қатысты Корочкинде бірқатар сұрақтар туындады: яғни, тұрғын үй қатынастарын реттейтін заңнамаларда бұған шектеу қойылған ба, бұл үшін мемлекеттік органның арнайы рұқсатын алу қажет пе және т.с.с.

*Заңгер ретінде қойылған сұрақтарға жауап бериңіз.*

**№ 5.** Заңды некеге тұруларына байланысты Габбасов әйелі Баратовадан Алматы қаласындағы оған тиесілі пәтеріне тіркеуін өтінді. Алайда, әйелі мұны орындаудан бас тартты. Осыған байланысты Габбасов өзін отбасы мүшесі деп есептеп, Баратова тұрып жатқан пәтерде тіркелуден өтуін және ондағы бөлмеге құқығын тану туралы талап-арызымен сотқа барды. Қойылған талапқа қарсылық ретінде Баратова өздерінің бірлескен шаруашылық жүргізбегендеріне сілтеме жасап, Габбасовтың отбасы мүшесі болып табылмайтынын айтты.

*1. Тұрғын үй заңнамасы бойынша тұрғын үй меншік иесінің отбасы мүшелері болып кім табылады және оларға қандай талаптар қойылды?*

*2. Габбасовтың Баратованың отбасы мүшесі ретінде танылуына құқығы бар ма? Істі заңнамаға сүйене отырып шешіңіз!*

## Тақырып: Тұрғын үйге меншік құқығын алу және тоқтату

**№ 1.** Маусымбаева өзінің кәмелетке толмаған екі баласымен, яғни 11 жастағы Марат және 8 жастағы Айманмен бірге екі бөлмелі пәтерде тұрып жаты. 1995 ж. қаңтарында ол пәтерін жекешелендірген соң, наурыз айында пәтерін Кукушкинаға сатты да, уақытша басқа бір пәтерді балаларымен бірге жалдап тұрып жатқанды. Ал, 1995 жылдың маусым айында кенеттен болған автокөлік апатынан Маусымбаева қайтыс болды.

Алматы қаласының Әуезов ауданының прокуроры Маусымбаеваның кәмелетке толмаған балаларының мүддесін көздеп пәтерді сатып алу сату шартын жарамсыз деп тану қажеттігін айтып сотқа жүгінді. Сондай-ақ прокурор өзінің бұл талабын Маусымбаеваның шарт жасауға қамқоршылық және қорғаншылық органдарының келісімін алмағанымен негіздеді.

*Істі қолданыстағы заңнаманы пайдалана отырып шешіңіздер:*

1. Тұрғын үйге меншік құқығын алудың негіздерін атап шығыңыз.
2. Пәтерді сату үшін Маусымбаеваның қамқоршылық және қорғаншылық органының келісімін алуы қажет пе еді?
3. Прокурордың талабы заңға сай ма?
4. Сот қандай шешім қабылдауы тиіс?

**№ 2.** Шакирова Назым кәмелетке толмаған қызы Шакирова Вераның мүддесін қорғап жолдасы Шакиров Эдуардты және оның әпкесі Шакирова Гүлмираны жауапкер ретінде көрсеткен талап-арызымен сотқа жүгінді. Талап-арызда Шакирова Назым қызының тұрғын үйге құқығын тануды және пәтерді сыйға тарту шартын жарамсыз деп тануды сұрады.

Сот процесі барысында мына мән-жайлар анықталды: Шакирова Назым 1989 жылдың қараша айынан бастап Шакиров Эдуардпен заңды некеде тұрған. 1990 жылдың 12 шілдесінде ортақ некеден олардың қызы Вера дүниеге келген және олар Шакиров Эдуардтың пәтерінде 1991 жылдың тамыз айына дейін тұрған.

Шакирова Назымның пікірінше қызы әкесінің пәтерінде аз уақыт болса да тұрғандықтан, Вераның пәтерге құқығы бар. Сондай-ақ Шакиров Эдуард 1992 жылдың 10 қаңтарында пәтерді өзінің әпкесі Шакирова Гүлмираға сыйлаған кезде қызының пәтерге құқығын ескермеген. Сондықтан талапкер пәтерді сыйға тарту шартын 1/2 бөлігінде жарамсыз деп тануды талап етеді.

Істі негізі бойынша қарап, төмендегідей сұрақтарға жауап беріңіздер:

1. Ортақ некеден дүниеге келген Шакирова Вераның әкесінің меншігіндегі тұрғын үйге үлес құқығы бар ма?
2. Сот қандай шешім қабылдауға тиіс?

**№ 3.** Алматы қаласының әкімшілігі бір топ азаматты жауапкерлер ретінде көрсеткен талап-арызымен Медеу аудандық сотына жүгінді.

Әкімшілік өзінің ақшалай төлемақы ұсыну жолымен меншік құқығын мәжбүрлі түрде тоқтатып, меншік иелерін көшіру туралы талабын Әл-Фараби көшесі бойындағы жер учаскелерінің мемлекет қажеттілігіне байланысты алынатындығымен негіздеді. Талапкердің пікірінше жер учаскесінің 1 шаршы метрі 100 000 теңге тұрады.

Медеу аудандық сотының шешімімен талапкердің талабы қанағаттандырылды: барлық жауапкерлер әкімшілік белгілеген 1 шаршы метріне 100 000 теңге мөлшерінде ақшалай төлемақылар тағайындалып, үйлерінен шығарылды.

Аудандық соттың бұл шешімімен келіспеген Медеу ауданының прокуроры және жауапкерлер шығарылған шешімді заңсыз, негізделмеген деп есептеп, шағымдану сатысындағы Алматы қалалық сотына шағым арыз берді.

1. Жеке меншіктегі тұрғын үйге меншік құқығын күшпен (ықтиярсыз) тоқтату негіздері және олардың құқықтық салдары қандай?
2. Мемлекеттік қажеттер үшін тұрғын үйлер орналасқан жер учаскелерін алып қою негізі бойынша, тұрғын үй меншік иелірінің төлемақы алудан өзге қандай құқықтары бар?
3. Істі негізі бойынша қараған Алматы қаласының соты қандай шешім қабылдауы қажет?

**№4.** Астана қаласының әкімшілігі 2005 жылдың мамыр айында Рақышевқа тұрғын үйі орналасқан тиесілі жер участкесін ақшалай төлемақы беріп алу туралы талабымен Сарыарқа ауданының сотына жүгінді. Талап-арыз беру себебін Астана қаласының әкімшілігі қаланы дамытудың бас жоспарымен түсіндірді, яғни ол жер учаскелеріне басқа ғимараттар салу жоспарланған болатын. Сондықтан талап қоюшы 3 356 000 теңге төлемақы алып Рақышевтің ол жер участкесін босатуын сұрады.

Сот тараптар пікірін тыңдағаннан кейін талап-арызды қанағаттандыру туралы шешім қабылдады.

Алайда, Рақышевтің жұбайы қабылданған бұл шешіммен келіспей өздеріне ақшалай төлемақы емес, басқа тұрғын үй беруін не екеуін де беруін талап етті.

- 1. Рақышевтың жұбайының талап арыз қоюы заңды ма?*
- 2. Меншік иесі болып табылатын азаматтардың ақшалай төлемақы орнына тұрғын үй алуы ҚР-ның заңнамасында қарастырылған ба?*
- 3. Туындаған дауды шешіңіз.*

**№ 5.** Ғылыми қызметкер Сманов өзінің әйелі және 20 жастағы қызы Айнұрмен 3 бөлмелі пәтерде тұрып жатты. 2004 жылы қызы Отановқа тұрмысқа шығып, ол Смановтың пәтеріне орналасты. 2005 жылы Отанов Айнұрмен заңды некені бұзып, Смановтың тұрғын үйін бөлуді және өзіне 12 шаршы метр тұратын бөлмені беруді талап етті.

- 1. ҚР-ның заңнамасына сәйкес, заңды некеге тұрғанға дейінгі ерлі-зайыптының әрқайсысына тиесілі мүлік (соның ішінде тұрғын үй) ортақ меншік объектісі болуы мүмкін бе?*
- 2. Отановтың талабы орынды ма?*
- 3. Егер Отановтың Айнұрдан баласы болса, сот шығаратын шешім өзгерер ме еді?*

**№ 6.** Палуанов пәтерді жекешелендіру туралы құжаттарды жарамсыз деп тану және пәтерді босату туралы талабымен Ивановты жауапкер ретінде көрсетіп сотқа жүгінді.

Сот процесі барысында 1 жылға жақын уақыт Палуановтың өз мекен-жайында болмағанына байланысты жергілікті атқарушы органның шешімі негізінде пәтерге меншік құқығы Ивановқа берілген. Ал, пәтерді иеленген Иванов оны күрделі жөндеуден өткізгеннен кейін отбасымен бірге келіп қоныстанған.

- 1. Қандай жағдайда тұрғын үй иесіз деп танылып, басқа тұлғаларға берілуі мүмкін ?*
- 2. Жергілікті атқарушы органның шешімін талдаңыз және баға беріңіз.*
- 3. Осы іс бойынша сот қандай шешім қабылдауы қажет?*

**№ 7.** 2005 жылдың маусым айында 5 қабатты үйдің 5-ші қабатындағы пәтерде тұрған Сайлауов өзіне тиесілі пәтерін Ыбыраевқа сатты.

Күз айларында жаңбырдың толассыз жаууынан осы пәтерге су тамшылап, оның төбесін және қабырғаларын ластады. Ыбыраев өз есебінен үй шатырына күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізіп, едәуір ақшалай шығынданды және бұл шығындарды пәтердің бұрынғы иесі Сайлауовтан өндіріп алу жөнінде сотқа талап-арыз берместен бұрын, жауапкер ретінде кімді (Сайлауовты ма немесе пәтер иелерінің кооперативін) көрсеткен дұрыс, деген сұрақпен заңгер кеңесіне жүгінді.

- 1. Мүліктің жасырын (жай көзге көрінбейтін) кемшіліктері үшін тараптардың жауаптылығы қандай?*
- 2. Заңгер ретінде Ыбыраевқа қандай кеңес берер едіңіз?*

**№ 8.** Романов әскер қатарына алынып, қызмет ету мерзімі аяқталғаннан кейін, тиісті шарт негізінде тағы да 3 жыл қызмет етеді. Кейін денсаулығына байланысты қызметінен босады. Осы мерзім аралығында анасы қайтыс болып, Романовтың анасымен бірге тұрған пәтерінде оның әпкесі жолдасымен бірге тұрып жатқан болатын. Романов қайта оралғанда, олар оны пәтерге кіргізбей қойды. Бір жылға жуық уақыт Романов пәтерлерді жалға алып тұрып жүрді және осы уақыт аралығында әпкесімен пәтерді бөлу шартын жасауға не өзін пәтерге жіберу жөнінде келісімге келуге тырысып бақты. Алайда, бұл бастамасы сәтсіз аяқталғаннан кейін пәтерге құқығын тану туралы талап-арызымен сотқа барды. Ал, әпкесі қарсы талап қойып, оны әскери борышын өтегеннен кейін 6 ай ішінде оралмауына байланысты Романов пәтерге деген құқығынан айырылды деп негіздеді.

- 1. Жеке меншікке негізделген пәтерде меншік иесінің тұруы міндетті ме?*
- 2. ҚР-ның заңнамасы бойынша меншік иесінің тұрғын үйіне басқа тұлғалардың меншік құқығын тану негіздері қандай?*
- 3. Осы іс бойынша сот қандай шешім қабылдауы қажет?*
- 4. Егер Романов тұрған пәтер мемлекеттік меншікте болса, сот шешімі қандай болар еді?*

**№ 9.** Александрова А.Г. «Алмагүл» ауданының № 8-ші үйіндегі 58-ші пәтерді жекешелендіру туралы шартын мына негіздер бойынша жартылай жарамсыз деп тануды талап етіп сотқа жүгінді: талапкердің әкесі Александров Г.П. 1994 жылы купондық механизммен жоғарыда аталған пәтерді жекешелендірген. Жекешелендіру шартында талапкер және оның ұлы Андрей, талапкердің әпкесі Галина және оның ұлы

Виктор көрсетілген болатын. Талапкер жекешелендіру шартынан әпкесі мен оның ұлын алып тастауын талап етті. Себебі, әпкесі өзіне тиесілі купондарына 1995 жылы Пушкин көшесіндегі № 5-ші үйдегі 23-ші пәтерді жекешелендірген болатынды.

*1. ҚР-ның 1994 – 1995 жылы қолданыста болған заң актілерін атаңыз.*

*2. А.Г. Александрованың талабы орынды ма?*

*3. Сот шешімі қандай шешім қабылдауы мүмкін?*

**№ 10.** Талғар қаласының тұрғыны И. Алтаев және Алматы қаласының тұрғыны А. Сауытов арасында тұрғын үйлерді айырбастау шарты жасалды. Айырбас шарты жасалғаннан кейін И. Алтаев денсаулығының күрт нашарлауына байланысты өзінің айырбастаудан бас тартатындығын мәлімдеді. Ал, А.Сауытов өзінің жұмыстан шығып қойғандығына, көшуге дайындық жұмыстарын бастағандығына сілтеме жасап, шарт орындалуы керек деген есеппен сотқа жүгінді.

*1. Тараптар арасында айырбас шарты бұзылуы мүмкін бе?*

*2. Дауды шешіңіз.*

**№ 11.** «Нұр-Астана» корпорациясы Самедовке 10 500 000 теңге көлемінде ақшалай төлемақы беріп оған тиесілі жер участкесін алу туралы талабымен сотқа жүгінді. Сот ісін жүргізу барысында Алматы әкімшілігінің шешімі бойынша ол жер участкесінің көп қабатты үйлер салуға «Нұр-Астана» корпорациясына берілгендігі анықталды. Сондай-ақ жауапкердің аталған соманы алудан бас тартқаны да белгілі болды.

*Істі шешіңіздер.*

**№ 12.** Баринов сатып алушының құқықтары мен міндеттерін өзіне аудару және пәтердегі үлесті сатып алуға артықшылық құқығын тану туралы талабын Серіков пен Тулақовқа қойып, сотқа жүгінді. Пәтер үшеуінің ортақ үлестік меншігінде болып табылады. Талапкердің пікірінше Серіков өз үлесін сататын кезде, Бариновты да хабардар етуі керек еді. Ал, Серіков болса, Бариновқа хабар берместен пәтердегі өз үлесіне құқығын Тулақовқа сатып жіберген.

*1. Артықшылық құқығы туралы айтып беріңіз.*

*2. Бариновтың қойып отырған талабы орынды ма?*

*3. Іс бойынша қандай шешім болуы мүмкін?*

## Тақырып: Кондоминум

**№ 1.** Алматы қаласының № 5 шағын ауданына қарасты көп пәтерлі үйдің 1-ші қабатында тұратын Сергеев А. подвалдан өзіне жеке қоражай жасап алып, қоян өсірумен айналысып, оларды сататынды. Қояндардың жағымсыз исінен жайсыздыққа душар болған көршілер, Сергеевтен подвалдағы қояндарды басқа жерге алып кетуін өтінді. Бірақ, бұл өтінішке ол ден қоймады. Көршілер тиісті талап арыздарымен сотқа жүгінді.

*1. Кондоминиум түсінігін және объектілерін атаңыз.*

*2. Көршілердің талаптары дұрыс па?*

*3. Сот тарапынан қандай шешім қабылдануы қажет?*

**№ 2.** Алматы қаласындағы мемлекеттік мүлік және жекешелендіру жөніндегі аумақтық комитеті мен «Достық» қоғамдық бірлестігінің арасында 6-шы шағын аудандағы №5 үйдің тұрғын үйге жатпайтын ғимаратына қатысты дау туындады.

Тараптарды тыңдап болғаннан кейін сот мына мән-жайларды анықтады: Мемлекеттік мүлік және жекешелендіру жөніндегі аумақтық комитеті 2003 ж. аталған ғимаратты уақытша пайдалануға «Достық» қоғамдық бірлестігіне 1 жылға жалға берген. Кейіннен шарт тағы 1 жылға ұзартылып, 2005 ж. қарашасында шарт мерзімі аяқталған. Осыған байланысты мемлекеттік мүлік және жекешелендіру жөніндегі аумақтық комитеті ғимаратты сату мақсатында тендер өткізеді. Тендер жеңімпазы болып Ахметов танылып, онымен мемлекет мүлкін жекешелендіру тәртібімен сатып алу сату шарты жасалған. Осыған байланысты талап қоюшы «Достық» қоғамдық бірлестігінен аталған ғимаратты босатуын сұрады.

Алайда, оқиғаның бұлай өрбуіне наразы болған «Достық» қоғамдық бірлестігі мен «Бұлақ» пәтер иелерінің кооперативі тендер нәтижесін жарамсыз деп тану туралы қарсы талап қойды. Талап-арыз негіздемесі ретінде мына фактілерді ұсынды: аталған ғимарат инженерлік құрал-жабдықтар, коммуникациялық желілер орналасқан тұрғын үйдің астыңғы қабаты болғандықтан пәтер иелерінің ортақ үлестік меншігі болып табылады. Сондықтан мемлекеттік мүлік және жекешелендіру жөніндегі аумақтық комитетінің оны сатуға құқысы болмаған. Сондай-ақ аталған ғимараттың Ахметов меншігіне өтуі қажет жағдайда пәтер иелерінің инженерлік құрал-жабдықтар, коммуникациялық желілерге бару құқығынан айырады.

Бірақ, мемлекеттік мүлік және жекешелендіру жөніндегі аумақтық комитет аталған ғимараттың тұрғын үйге қосымша салынғандығын, сондықтан оның ортақ үлестік меншікке жатпайтындығына сілтеме жасады. Бұған қосымша тендер қорытындысын жарамсыз деп танудың 6 айлық мерзімі өтіп кеткеніне назар аударды.

*1. Пәтер иелерінің кооперативі мүшелерінің осы туындаған дауға қатысты қандай құқықтары бар?*

*2. Тұрғын үйдің тұрғын емес жайлары (ғимараттар) кондоминиум объектісі болса, сот қандай шешім қабылдауы тиіс? Егер, осы тұрғын емес жайлар (ғимараттар) кондоминиум объектісі болмаса, сот шешімі өзгере ме?*

**№ 3.** Көп пәтерлі үйдің ең жоғарғы қабатында орналасқан пәтерінің пайдалы алаңын кеңейту мақсатында Сидоров ортақ меншіктегі пәтер алдындағы алаңшаны өзіне қосып алды. Сидоровтың мұндай әрекетімен келіспеген көршілері сотқа талап арыз берді. Сидоров болса, қосымша алаңшаны қосып алғаннан көршілерге ешқандай залал келмегенін дәлел ретінде ұсынды.

*1. Бұл дау бойынша сот қандай шешім қабылдауы қажет?*

**№ 4.** «Жайлау» пәтер иелерінің кооперативіне қарасты Алматы қаласы, Абай көшесіндегі 17 үйдің қабырғасына жарнамалық сипаттағы көлемі үлкен плакаттарды ілу үшін «Sana» рекламалық агенттігі пәтер иелерінің кооперативіне шарт жасасу жөнінде ұсыныс білдіреді. Жөндеу жұмыстарына қажетті қаражат қарастырып жүрген пәтер иелерінің кооперативі бұған қуана келіседі. Тараптар арасында шарт жасалып, үйдің Абай көшесі жағына шығатын қабырғасына шылымды жарнамалайтын үлкен плакат ілінеді.

Мұны көрген 17 үйдің 5 пәтерінің тұрғыны Сорокина Л. жарнама адам денсаулығына зиянды затты насихаттап тұрғандықтан оны алып тастауды талап етті. Сондай-ақ оның пікірінше жарнама ілуге рұқсат етілген күннің өзінде де, одан алынатын ақы пәтер иелеріне берілуі тиіс. Тараптар ортақ келісімге келе алмағандықтан сотқа жүгінді.

*Істі қалай шешкен жөн.*

*Пәтер иелерінің жалты жиналысының өкілеттілігі қандай ?*

**№ 5.** Алматы қаласы «Орбита» ауданындағы №14 үйдің 12 пәтерінде тұратын Ахметов Алмас өзінің көршісі Мақсатов Серікке қатысты шаралар қолдануын сұрап пәтер иелерінің кооперативіне жүгінді. Ол өзінің мұндай мәсемен баруына көршісінің үйінен жиі-жиі қатты шу шығатынымен, кейде кір жуғыш машинасының түнгі сағат 1-2 қосылатынымен, ал, өзінің мамандығы композитор болғандықтан тыныштықтың қажеттігімен негіздеді.

Ал, өз кезегінде Мақсатов Серік ҚР АҚ 188 бабының 3 тармағындағы меншік иесі өзіне тиесілі мүлікке қатысты өз қалауы бойынша кез келген әрекеттер жасауға құқылы екеніне сілтеме жасап, көршісінің бұның жеке ісіне араласпауын өтінді.

*Осы сынды мәселелерді қарау және шешу пәтер иелерінің кооперативінің өкілеттілігіне жата ма?*

*Іс бойынша қандай шешім шығарылуы тиіс?*

### **Тақырып: Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді жалдау**

**№ 1.** Юрченко өзінің бұрынғы әйеліне жасаған бұзақылық әрекеттері үшін 4 жылға бас бостандығынан айырылған еді. Сотталғанға дейін ол әйелі және ұлымен бірге екі бөлмелі мемлекеттік пәтерде тұрғанды. Кейіннен прокурор наразылығы бойынша жаза жеңілдетіліп, сот шартты түрде өтейтін жаза белгіледі. Юрченко өзінің бұрынғы тұрғылықты жеріне және жұмысына қайта келді. Алайда, бұрынғы әйелі оның пәтерге орналасуына қарсы болғандықтан, Юрченко пәтерге орналасу және оны пайдалану құқығын тану туралы талабымен сотқа жүгінді.

Талап-арызға қарсылық білдірген жауапкер талапкердің сотталуына байланысты және 1 жылдан астам уақыт болмағандықтан оның пәтерге деген құқығынан айрылғандығына сілтеме жасады.

*1. Қандай шешім қабылдар едіңіз?*

*2. Пәтер Юрченко немесе оның әйелінің меншігінде болса сот шешімі қандай болады?*

**№ 2.** Алматы қалалық прокуроры мемлекет мүддесін көздеп Медеу ауданы әкімінің шешімімен Ямашевқа екі бөлмелі пәтерге берілген ордерді жарамсыз деп тануды талап етіп сотқа жүгінген. Сот процесі барысында прокурор Ямашевтың шын мәнінде Ауған соғысына қатыспағанын, сондықтан пәтерге құқық беретін ордерді заңсыз алғанын

айтты. Ямашев мұнымен келісті. Алайда, пәтерден тек басқа үй берілгенде шығатынын жариялады.

*1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан басқа тұрғын жай берместен шығару негіздері қандай?*

*2. Ямашев талабы орынды ма?*

*3. Туындаған дау бойынша сот шешімі қандай болуы тиіс?*

**№ 3.** Төленбаев Асланға жұбайы, екі баласы және ата-анасымен бірге 3 бөлмелі мемлекеттік пәтер беру туралы қала әкімшілігі шешім қабылдады. Аслан отбасының құрамына сәйкес оған төрт бөлмелі пәтер берілуі керек екенін айтып, әкімшілікке тілек білдірді. Себебі, екі баласының бірі қыз бала, оның жасы 8-де болса, екіншісі 12 жасар ұл бала. Қала әкімі заңгерге заңнама негізінде осы сұрақты талдап, жауап беруін өтінді.

*1. Төленбаев Асланның талабы орынды ма?*

*2. Әкімшілік заңгері қандай жауап беруі тиіс?*

**№ 4.** Жас отбасы Алғабасовтар осы жылғы Президент жолдауында халықты оның ішінде бірнеше категориядағы әлеуметтік топтарға жататын азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі көтерілгенін баспасөз беттерінен оқып білді. Осыған байланысты Алғабасов Ерлан қалалық тұрғын үй департаментіне барып, ондағы осы мәселеге жауапты қызметкермен жолығып өзін қызықтыратын бірнеше сұрақтарын сұрады:

· Қазақстан Республикасында жаңадан отбасын құрған жастарды тұрғын үй мен қамтамасыз етуге бағытталған қандай бағдарламалар жұмыс істейді;

· Ипотекалық несие дегеніміз не және оны алудың жолдары, шарттары қандай?

*Осы қойылған сұрақтарға жауапты қызметкердің атынан жауап даярлаңыз.*

### **Тақырып: Жеке тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді жалдау**

**№1.** Меншік иесі Алиасқаров пәтерінің 20 шаршы метр болатын бір бөлмесін Сағынбаевқа жалға берді. Шартта Сағынбаевтың жиһаздарды, қосымша салынған сарайларды пайдалану құқығы көрсетілген болатын.

Жалға алу төлемақысы ретінде әр ай сайын 15 мың теңге белгіленді. Арада жарты жыл өткен соң Сағынбаев әрбір ай сайын тек 5 мың теңге яғни, тек пайдалы жерлерге ғана төлейтінін мәлімдеді.

Ал, Алиасқаров мұндай көлемде төлемақы алудан бас тартты. Төрт ай бойы Сағынбаев бөлме үшін төлемақы төлеген жоқ. Осыған байланысты Алиасқаров Сағынбаевтан қосымша 40 000 теңге өндіріп алуды және оны пәтерден шығару жөнінде талап-арызымен сотқа жүгінді.

*1. Тұрғын үйді жалдау шарты қандай нысанда жасалуы тиіс және осы шартты мемлекеттік тіркеу қажет пе?*

*2. Егер шарт қолхат беру арқылы жасалған болса, қандай шешім қабылдар едіңіз?*

*3. ҚР-ның заңнамасына сәйкес туындаған дауды шешіңіз.*

**№ 2.** Магистрант Мақат Берікжан бір бөлмелі пәтерді қолхат негізінде 2 жыл мерзімге жалға алды. Пәтерді жалдау ақысын бір жыл мерзімге алдын-ала төлеп те қойды. Алты ай мерзім өткен соң, бөлек тұратын меншік иесі Серғалиев пәтерін сататынын, сол себепті де Берікжанның үйді 1 апта ішінде босатуын талап етті. Меншік иесінің бұл шешімімен келіспеген ол, адвокаттан кеңес беруін өтінді.

*1. Жеке тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді жалдау шартының жасалу нысаны және өзге де рәсімдері қандай?*

*2. Егер шартта өзге мерзім көзделмесе, Серғалиев қанша мерзім бұрын жалға алушы болып табылатын Мақат Берікжанды ескертуі қажет еді?*

*3. Жалдаудағы тұрғын үйді меншік иесі сатуға құқылы ма?*

*4. Адвокат қандай кеңес беруі қажет?*

**№ 3.** Меншік иесі Ерденев пәтерінің бір бөлмесінде өзі, екінші бөлмесінде жиені Марат уақытша тұрып жатқанды. Сонымен қатар, пәтердің үшінші бөлмесін аспирант Сағын және оның інісі Қали жалдап тұратынды. Ерденев шет елде оқып жатқан баласының үш күннен кейін каникулға келетінен айтып, Сағын және оның інісі Қалидан бөлмені босатуларын өтінді. Мұндай аяқ астынан болған жаймен келіспеген Сағын, қазір қыс айы екенін, басқа пәтер немесе бөлме табу қиындығын айтып және шарт мерзімінің аяқталуына әлі де 3 ай бар екенін айтты. Ерденев болса, полицияға хабарлайтынын және күшпен шығартатынын алға тартты.



1. Егер менішік иесі жалға алушымен бірге тұратын болса, шартты мерзімінен бұрын бұзатыны туралы қанша уақыт бұрын ескертуге міндетті?

2. Уақытша тұрғындардың құқықтары мен міндеттері қандай және олар қанша уақыт бұрын ескертілі отырып тұрғын үйден шығарылуы мүмкін?

3. Туындаған дау бойынша қандай шешім қабылдаған дұрыс?

**№ 4.** Алматы және Астана қалаларындағы бірнеше пәтерін Овечкин жалға беріп табыс тауып жүретін. Алматы қаласы «Самал» ықшам ауданындағы пәтерін кезекті рет жалға берген кезінде жалға алушы Петров соңғы үш айына ақшасын төлемей қояды және мұны қазіргі уақытта жұмысынан шығып қалуымен түсіндіреді. Сондай-ақ өзінің борышын үстіміздегі жылдың 25 мамырына дейін өтейтінін жазған қолхат береді.

Алайда, қолхатта көрсетілген мерзімде борышқордың өз міндеттемесін орындамауына байланысты Овечкин одан пәтерді босатуды және борышын өтеуді талап етіп, сотқа жүгінді. Алайда, мұнымен келіспеген Петров қолхаттағы ақша соммасының АҚШ долларында көрсетілгендіктен оның заңи күшінің болмайтындығына сілтеме жасап, борышты өтемейтіндігін мәлімдеді.

*Істі шешіңіздер.*

*Тұрақты түрде пәтерлерін жалға беретін Овечкинді кәсіпкер ретінде тануға болады ма?*

*Оқиганың бұлай өрбуінің алдын алу үшін Овечкин қандай шараларды жүзеге асыруы тиіс еді?*

#### **Тақырып: Тұрғын үй беру жөніндегі шарттық міндеттемелер**

**№ 1.** Құралбаева Самал өзінің көмелетке толмаған қызымен мемлекеттік тұрғын үй қорындағы бір бөлмелі пәтерде тұрып жатты. Пәтерді күрделі жөндеуден өткізу қажеттігіне байланысты қала әкімшілігі Самалға басқа бір бөлмелі пәтерге көшуді ұсынды. Алайда, Самал бұл ұсынысты қабылдаудан бас тартты. Ал, әкімшілік осы талабымен сотқа жүгінді.

Сот процессі барысында Самал қазіргі бөлмесінің 22,8 шаршы метр екендігін, ал, ұсынылған бөлменің 18,4 шаршы метр екенін айтты.

1. Мемлекеттік пәтердің күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізуге байланысты жалға алушының (Құралбаева Самалдың) қандай құқықтары бар?

2. Әкімшілік талабы орынды ма?

3. Сот қандай шешім қабылдауы тиіс?

**№ 2.** Күрделі жөндеу өткізу кезінде басқа пәтерге ауысудан бас тартқандығы себепті Риддер қаласы әкімшілігі И. Михайловқа талап қойып сотқа жүгінді.

И. Михайлов берілетін жаңа пәтерде ыстық су жоқтығына, ал, өзімен бірге 1-ші дәрежеде денесін күйдіріп алған 6 жастағы немересі тұратынын, оған уақытылы ем жасау үшін ыстық су қажеттігіне сілтеме жасады.

*Сот қандай шешім қабылдауы қажет ?*

**№ 3.** Инженер – программист болып табылатын Санат Ашықбаев “Кенбай” корпорациясына жұмысқа шақырылып және оған еңбек шарты бойынша бір бөлмелі пәтерді 6 ай ішінде беруде көзделгенді. 8 ай жұмыс істеген Санат еңбек шартында қарастырылған пәтер беру мерзімінің өткенін, бірақ әлі пәтер алмағанын айтып, корпорация басшылығына шағым берді. Корпорация басшылығы пәтер бере алмайтынын, егер ұнамаса санаттың арыз жазып жұмыстан шыға алатынын айтты. Мұндай жағдаймен келіспеген Санат корпорацияны сотқа берді және соттан өзіне бір бөлмелі пәтердің берілуін талап етті. Сотқа келген корпорация өкілі берілетін пәтердің қызметтік болатынын және Ашықбаев Санаттың алдағы уақытта жұмыс істей алмайтынын, қызметтік пәтердің оған қажет болмайтынын алға тартты.

1. Еңбек шартында берілетін пәтерге қатысты қандай ережелер көрсетілуі қажет?

2. Дау бойынша сот қандай шешім қабылдайды, деп ойлайсыз?

**№ 4.** Төрт бөлмелі жеке тұрғын үйі және пәтері бар Қамбаров Айтанға тұрғын үй құрылысын жүргізетін “Кент” акционерлік қоғамының өкілі жеке тұрғын үйін Симоновтың отбасына беруін, ол оған 6 ай ішінде салынып жатқан жаңа үйден 5 бөлмелі пәтер берілетінін айтып, осындай шарт жасауға ұсыныс білдірді. Мұндай жағдаймен бұрын кездеспеген Қамбаров заңгер кеңесіне жүгінді.

1. Шарт қандай міндеттеме және не жөнінде болып отыр?

2. Заңгер қандай кеңес беруі тиіс?

**№ 5.** Жеке тұрғын үйі орналасқан жер учаскесінің мемлекеттік қажеттер үшін алынуына байланысты, Өмірұлы Мағжанға қаланың шет жағынан 5 қабатты үйдің 5-ші қабатындағы үш бөлмелі пәтер ұсынылды. Мағжан бұл үйде 20 жылдан бері тұрып жатқанын және қолында 2-ші топтағы мүгедек анасы барын айтып, берілетін пәтердің өз үйі маңынан болғанын қалайтынын және көшіп-қону шығындарын да әкімшіліктің төлеуі қажеттігін айтты. Аудан әкімшілігі Мағжанның талаптарымен келіспейтінін білдіріп, сотқа жүгінді.

1. *Өмірұлы Мағжанның талаптары оңды ма?*
2. *Сот қандай шешім қабылдауы тиіс?*

**Тақырып: Азаматтарды тұрғын үй (тұрғын үй-құрылыс) кооперативтеріндегі тұрғын үйлермен қамтамасыз ету**

**№ 1.** Тұрғын үй құрылыс кооперативінің мүшесі Фаяновтың қайтыс болуына байланысты босаған пәтер кімге тиесілі болу керектігіне қатысты осы кооператив мүшесі Селезнева мен пәтерге басым құқыққа иемін деп есептеген Дарменов арасында дау туындады. Тұрғын үй құрылыс кооперативінің жалпы жиналысында тұрғын үйге мұқтаж деген негізбен пәтер Сарчинге берілді. Селезнева сотқа жүгініп, аталған пәтерді өзіне беруді талап етіп, соңғы 13 жыл бойы егде тартқан Фаяновпен бірге тұрғанын, қажетті көмектер көрсеткенін алға тартты.

1. *Тұрғын үй немесе тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі қайтыс болғанда басымдылық құқыққа кім ие бола алады және бұл сұрақты қандай орган шешеді?*
2. *Кооператив шешімі орынды ма?*
3. *Селезнева талабын талдаңыз.*
4. *Сот қандай шешім қабылдауы қажет?*

**№ 2.** Алматы қаласы Абай көшесіндегі № 12 үйдің тұрғыны Петров В.П. «Қуат» тұрғын үй кооперативіне талап-арыз қойып сотқа барды. Сотқа жүгінуге итермелеген мән-жай ретінде мыналарды айтты: бөлмесіне бұрын түсіп тұратын күн көзі «Қуат» тұрғын үй кооперативінің 16 қабатты үй салуына байланысты енді түспейтін болған. Осының салдарынан бөлмесіндегі өсімдіктерін күн көзіне шығару үшін күнде бірнеше сағатқа сыртқа алып шығуға мәжбүр. Сондықтан Петров В.П. «Қуат» тұрғын үй кооперативінен бұл қиындықтары үшін материалдық өтемақы өндіріп беруді талап етті.

1. *Виндикациялық және негаторлық талаптар туралы айтыңыз.*
2. *В.П.Петров талабы орынды ма?*
3. *Сот шешімі қандай болады?*

**№ 3.** Астана қаласында Президент жолдауына сәйкес 1 кв.м. 350\$ аспайтын арзан ипотекалық көпқабатты тұрғын үйлер салумен айналысатын «Жайлау» құрылыс компаниясы кезекті 9 қабатты үйін бітірген соң, сату мақсатында пәтерлерді алуға ниет білдірген адамдар мен шарт жасаса бастайды. Осылай, 3 бөлмелі пәтерді сатып алған Ақыновтар отбасы жаңа қоныстарына көшіп келеді.

Алайда, арада бірер ай өткеннен кейін пәтердегі жүргізілген жұмыстардың сапасыз екендігі айқындала бастады. Кемшіліктерді түзету туралы талабымен барған Ақыновқа құрылыс компаниясы бұған өздерінің кінәсі жоқтығын айтып, жауапты мемлекеттік органға жүгінуге кеңес береді.

*Істі шешіңіздер.*

**Тақырып: Азаматтардың тұрғын үйлерді (пәтерлерді) пайдалану құқығын тоқтату және олардан шығару**

**№ 1.** «Қайнар» акционерлік қоғамы өзінің бұрынғы қызметкері Ерденовті жауапкер ретінде көрсетіп, пәтерді босату туралы талап-арызымен сотқа жүгінді. Сот процессі барысында мына мән-жайлар анықталды: 2003 жылы «Қайнар» акционерлік қоғамы Ерденовке Астана қаласындағы 2 бөлмелі пәтерді берген. Ерденов пәтер үшін 1 450 000 теңге төлеген. Талапкердің пікірінше бұл сома пәтердің баланстық құнының 20% құрайды. Сондықтан жауапкер пәтердің толық сомасын төлеуі тиіс деп есептеді.

Ал, Ерденов болса акционерлік қоғамның қызметкерлеріне пәтер беру мәселесін реттейтін ішкі ережесіне сілтеме жасай отырып, 1) егер, қызметкердің акционерлік қоғамдағы жұмыс өтілі (стажы) 1 жылдан кем болып және ол өз еркімен жұмыстан шығатын болса; 2) егер, қызметкер қоғамның енбек ету немесе ішкі тәртіп ережелерін бұзса, онда пәтердің толық баланстық құны төленетіндігіне сілтеме жасады. Ерденов қызметкерлердің штаттық қысқаруына ұшыраған. Сондықтан да, оның пікірінше өзінің тарапынан өрескел бұзушылық жағдайлары орын алмағандықтан, пәтер ақысын толық төлегенмін деп есептейді.

*ҚР-ның қолданыстағы заңнамасын басшылыққа ала отырып, істі шешіңіз.*

**№ 2.** Мемлекеттік мекеме қызметтік пәтерден Лесханованы шығару туралы талап-арызымен сотқа жүгінді. Талапкер талап-арызда мынадай фактілерді дәлел ретінде ұсынды: Мекемеде бас маман ретінде жауапкердің ері Болат қызмет еткен болатын. Сондықтан мекеме әкімшілігінің шешімімен оған 3 адамнан тұратын отбасы ретінде екі бөлмелі пәтер беріліп, ерлі-зайыптылар ол тұрғын үйге орналасқанды. Алайда, кейіннен ерлі-зайыптылар ажырасуына байланысты некелерін бұзғандықтан Болат пәтерден шығып, ал, оның әйелі Лесханова пәтерде тұруын жалғастыруда. Талапкердің пікірінше қызметтік пәтер Лесхановаға емес, оның жолдасы Болатқа берілгенді. Болат қызметтен кетуіне және некенің бұзылуына, Болаттың бұл қызметтік пәтерде тұрмауына байланысты, Лесханова шығарылуы қажет.

*1. Қызметтік тұрғын үйдің анықтамасын беріңіз және қызметтік тұрғын үй кімдерге берілуі мүмкін?*

*2. Қызметтік тұрғын үйден басқа тұрғын жай бере отырып немесе берместен шығару негіздері қандай?*

*3. Туындаған дау бойынша сот қандай шешім шығарады?*

**№ 3.** Көп балалы отбасы ретінде Құралбаевтар отбасына Алматы қаласындағы мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй берілген болатын. Алайда, 1 жыл өткен соң үй орналасқан жер мемлекет қажеттілігіне деген себеппен алынатын болып, Құралбаевтар отбасына 5 қабатты үйдің 5-ші қабатынан басқа пәтер бермек болады. Құралбаева өзінің ерінің 2-ші топтағы мүгедек екеніне, жүріп тұрудың қиындығына сілтеме жасап, ол пәтерге көшуден бас тартып, басқа тұрғын үй беруді сұрады.

*1. Азаматтар мемлекеттік тұрғын үй қорынан қандай жағдайларда шығарылуы мүмкін?*

*2. Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы үйден шығарылған кезде басқа тұрғын үймен қамтамасыз етпеуге болатын жағдайларды атаңыз.*

*3. Құралбаев 2-ші топтағы мүгедек болса немесе болмаса, берілетін пәтер қабатының маңызы бар ма?*

**№ 4.** Дергачев өзі жұмыс істейтін мемлекеттік кәсіпорынға тиесілі тұрғын үйдің бөлмесінде отбасымен тұрып жатты. Алайда, науқастануына байланысты жұмыстан шығып қалды. Осыған байланысты

кәсіпорын әкімшілігі ол бөлмені басқа қызметкерге береді. Әкімшіліктің бұлай істеуі заң ережелеріне қайшы деп есептеген Дергачев сотқа талап-арыз берді.

*1. Басқа тұрғын жай бере отырып тұрғын үйден шығару негіздерін атаңыз*

*2. Сот қандай шешім шығаруы тиіс?*

**№ 5.** Имашев Алмас Таужанова Әсемге талап қойып, сотқа некелерінің бұзылғанын, алайда, үйді және жер участкесін пайдалану тәртібі белгіленбегендігін баяндады.

Сот тараптарды тыңдап болған соң, үйді екеуіне бірдей етіп бөлу және оған қажетті шығындарды тараптарға жүктеген, сондай-ақ жерді пайдалану режимін де белгілеген шешім қабылдады.

Мұндай мазмұндағы сот шешімімен келіспеген Әсем 8 жыл бойы үйді жалғыз өзі пайдаланғанына, бұрынғы күйеуінің басқа отбасы барлығына және пәтердегі тіркеуден шығып кеткеніне тағы да назар аударды.

*1. Сот дұрыс шешім шығарды ма?*

*2. Ерлі-зайыптылардың арасында осы сынды мүліктік даулар туындағанда сот қандай мәселелерге назар аударуы керек?*

**№ 6.** 2006 ж. мамыр айында Аманжолов Сағи банктен кредит алу үшін өзінің Алматы қаласы «Алмагүл» ауданындағы 4 бөлмелі пәтерін кепілге қояған болатын. Алайда, Аманжолов Сағидың банк алдындағы өзінің міндеттемесін орындай алмауы себепті банк өз талабын кепілге қойылған үйден өндіріп алуға кіріседі. Алайда, істің мынадай болып өрбуіне Аманжолов Сағидың жұбайы қарсы болады және құқығын қалай қорғауға болатынын білу мақсатында заңгер көмегіне жүгінеді.

*Заңгердің беруге тиіс құқықтық кеңесін құрастырыңыз.*

*Егер, пәтерді кепілге қоюға жұбайының келісімі болмағаны анықталса, сіз беретін құқықтық кеңестің мазмұны өзгере ме?*

*Егер, олардың отбасында кәмелет жасына толмаған балалары болса, онда пәтерді кепілге қоюға қамқоршылық және қорғанышылық органдарының келісімі қажет пе?*

## **Тақырып: Қызметтік тұрғын үйлердің және жатаханалардың құқықтық режимі**

**№ 1.** Аудандық сот судьясы өзінің тұрғын үйге мұқтаждығына байланысты қала әкімшілігінен пәтер сұраған талап-арызымен сотқа жүгінді. Сондай-ақ талапкер өз отбасының үш адамнан тұратынын және судьялардың қызметтік тұрғын үймен қамтамасыз етілуі керектігіне сілтеме жасады.

*1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беруде кезектілік бар ма?*

*2. Бірінші кезекте және кезектен тыс үй беру тәртібі бар ма, болса азаматтардың қандай санатына қолданылады?*

*3. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан судьяларға тұрғын үй беру тәртібі қандай?*

**№ 2.** Мемлекеттік тұрғын үй қорынан Ахметовтар отбасына қызметтік пәтер берілген болатын. Ахметов алған қызметтік пәтерін жекешелендіру мақсатында заңгер көмегіне жүгінді.

*1. Қызметтік пәтерді жекешелендіруге ҚР заңнамасында рұқсат етілген бе?*

*2. Мемлекеттік пәтердің қызметтік пәтерден басқа түрі бар ма?*

*3. Қызметтік пәтер мәртебесін беретін және алатын ұйым қалай аталады?*

**№ 3.** Науымов Алексей көрші пәтерде тұратын Степанов Михаилды пәтерінен шығару туралы талабымен сотқа жүгінді. Мұндай қадамға баруын Степанов Михайлдың әркез ішімдік ішіп, көршілердің мазасын тұрақты алуымен және онымен бір үйде тұру мүмкін еместігі мен дәйектеді.

Сот талап-арызды қабылдаудан бас тартты.

*1. Сот әрекеті дұрыс па?*

*2. Қандай кеңес берер едіңіз?*

**№ 4.** Иманбаев Алмас 2003 жылдан бастап Атырау қаласындағы коммуналдық қызмет көрсету саласында жұмысшы, кейіннен техникалық бөлім басшысы болып жұмыс істеді.

2004 жылы оған үш адамнан тұратын отбасы ретінде 27,5 шаршы метр тұратын қызметтік пәтер берілді.

2005 жылы денсаулығына байланысты өз қызметін тиісті түрде атқара алмады деген себеппен әкімшілік шешімімен жұмысынан шығарылды. Осыған байланысты әкімшілік Алмастан берілген пәтерді босатуын талап етті. Алайда, бұл талапты орындаудан Алмас бас тартқандықтан іс сотқа берілді.

*Сот қандай шешім қабылдауы тиіс?*

**№ 5.** Экономикалық университет жатақхана бөлмелерінің бірінде тұратын Алимханов Асқарды басқа тұрғын үй бермей бөлмені босатуын талап етіп сотқа жүгінді. Сот процесі барысында Асқардың 2004 жылдың қараша айында университетке жұмысқа орналасуына байланысты, оған студенттер жатақханасынан бір бөлме берілгені, алайда, Асқардың 2005 жылдың қазан айында жұмыстан шыққаны анықталды. Асқар әкімшіліктің бөлмені босату туралы талабын орындаудан бас тартқан.

*1. Жатақханадағы бөлмелер азаматтардың қандай санаттарына және кімнің шешімі негізінде беріледі?*

*2. Жатақхана бөлмелерін пайдалану тәртібі қандай?*

*3. Азаматтарды жатақханадан шығару негіздері және оның құқықтық салдары қандай?*

*4. Сот қандай шешім қабылдайды?*

## **Тақырып: Тұрғын үй шығындарын және коммуналдық қызметтерді төлеу**

**№ 1.** «Жұлдыз» пәтер иелерінің кооперативі (ПИК) И.А. Ивановтан коммуналдық қызметтерге төленетін соманы өндіріп алу туралы талабымен сотқа жүгінді. Сот процесі барысында талапкер өкілі И.А. Ивановтың 1 жыл көлемінде коммуналдық қызметтерге төлемақы төлемеуіне байланысты 86 650 теңге көлемінде берешегі барын айтты және осы соманы, сондай-ақ мемлекеттік баж салығын өндіріп беруді сұрады. Жауапкер өзінің ауыр материалдық жағдайына сілтеме жасай отырып және өз қарауында көмелетке толмаған 3 (үш) баласының барлығын айтып, қазіргі уақытта борышты өтей алмайтынын дәлел ретінде келтірді.

*1. ҚР-ның заңнамасы бойынша тұрғын үйдің меншік иесі коммуналдық қызметтердің төлемақысын қандай мерзім ішінде төлеуге міндетті?*

2. *Осы көрсетілген қарыз ақша үшін ПИК И.А.Ивановтың тұрғын үйіне меншік құқығын тоқтата ала ма?*

3. *Сот қандай шешім шығаруы тиіс?*

**№ 2.** 2005 жылдың тамызында Мақсұтова Лидия өзінің ері Ахатов Алтынбекті тұрғын үйге деген құқығынан айыруды талап етіп сотқа барды. Сотта талапкер 2003 жылдан бері жауапкердің осы жекешелендірілген пәтерде тұрмайтынын, коммуналдық шығындардың барлығын өзі төлейтіндігіне сілтеме жасады.

Ал, Ахатов Алтынбек пәтерден өзінің заттарын алып кеткенімен, жекешелендірілген пәтерде өзінің де үлесі бар екенін айтып, сол үлеске деген құқығынан бас тартпайтынын мәлімдеді.

1. *Жекешелендірілген пәтерге ерлі-зайыптылардың меншігі қандай болады?*

2. *Мақсұтова Лидияның талабы орынды ма?*

3. *Туындаған дау бойынша сот шешімі қандай болуы тиіс?*

**№ 3.** Михайл Иванов «Самал» ауданындағы 2 бөлмелі пәтерін Тихонов Сергейге сатып, басқа облысқа көшіп кетті.

Жаңа қонысына көшкен Тихоновқа бірнеше апта өткен соң жылуға және суық суға, қоқыстарды шығаруға борышының барлығын хабарлаған және оны мүмкіндігінше тез арада өтеуді ескерткен хабарлау қағазы келді.

Осы мәселе бойынша жергілікті пәтер иелері кооперативіне барған Тихоновқа, сол жердің жауапты қызметкері Михайл Ивановтың коммуналдық төлемдерді соңғы 1,5 жыл бойы төлемегенін мәлімдеді және пәтердің жаңа иесі қазір кім болса, бұл борышты өтеу міндеті соған жүктелуі керек деп есептейтіндігін жеткізді. Ал, Тихонов Сергей өзінің бұл міндеттеме жөнінде хабарсыз болғанын, сондықтан оны орындауға тиіс емес екендігін айтты. Сондай-ақ коммуналдық төлемдер бойынша борышты өтеу міндеті пәтердің бұрынғы иесіне жүктелуі тиіс деп есептейтіндігін хабарлады. Тараптар ортақ келісімге келе алмағандықтан, заңгер көмегіне жүгінуге шешім қабылданды.

*Заңгер қандай кеңес беруі тиіс?*

**№ 4.** Қостанай қаласы Пушкин көшесі 45 үйдің, 10 пәтерінде 1997 жылы анасының қайтыс болуынан кейін, қызы Мишина Л.М. мен ұлы Громов К.М. тұрып жатты. Ал, бір жылдан кейін Громов К.М. әскер қатарына шақырылды.

2000 жылы әскерден оралған Громов К.М. сол пәтерге қайтадан тіркеліп тұра бастады. Ал, Мишина Л.М. тұрақты тұру үшін өзінің ерінің пәтеріне көшті.

2003 жылы 25 наурызда Громов К.М. үйленіп, 4 айдан кейін ұлы Степан дүниеге келіп, ол әкесінің тұрғылықты жері бойынша тіркеуге тұрған. Осы оқиғалардан кейін жас отбасы әйелі Громова О.В-ның 3 бөлмелі Әуезов көшесіндегі пәтеріне көшкен. Алайда, екі жыл өткен соң 2005 жылдың тамызында Громов К.М. есірткі заттарынан уланып қайтыс болады.

Әпкесі Мишина Л.М. інісінің үйленген кезінен бастап қайтыс болуына дейінгі аралықта әйелінің пәтерінде тұрғандығын және өз пәтерін Стрельников деген азаматқа жалға бергенін айқындады.

Арада біраз уақыт өткеннен кейін марқұм інісінің әйелі пәтерді босатуды талап етіп телефон шала бастайды. Ал, 2006 жылдың сәуірінде меншік құқығын жүзеге асыруда кедергі келтірмеуді сұраған талап-арызбен сотқа жүгінеді.

*Сот қандай шешім шығаруы тиіс?*

*Баланы әкесінің тұрғылықты жері бойынша тіркеуге алу заңды негіздерде жүргізілген бе?*

*Баланың дау туындаған пәтерде тұрған не тұрмағандығын айқындау жолдарын ұсыныңыз.*

*Бала дау туындаған пәтерді пайдалану құқығына ие ме?*

*Тараптардың талап-аразы баланың заңды құқықтары мен мүдделеріне қиянат емес пе?*

**Барлық тақырыптарға арналған нормативтік құқықтық  
актілер мен әдебиеттер тізімі:**

1. Қазақстан Республикасының 30.08.1995 жылғы Конституциясы
2. Қазақстан Республикасының 27.12.1994 жылғы (жалпы бөлім) және 01.07.1999 жылғы (ерекше бөлім) Азаматтық кодексі
3. ҚР-ның 16.04.1997 жылғы «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңы
4. ҚР-ның 1997 жылғы «Неке және отбасы туралы» заңы
5. ҚР-ның 03.11.1994 жылғы «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңы
6. ҚР-ның 13.12.2000 жылғы «Отбасы үлгісіндегі балалар ауылы және жастар үйлері туралы» заңы
7. «Азаматтардың тұрғын үйге деген құқықтарын қамтамасыз ету туралы» ҚР Президентінің заң күші бар 05.04.1994жылғы Жарлығы.
8. ҚР Жоғарғы Соты Пленумының N 10 9.07.1999 жылғы «Тұрғын үйге меншік құқығы жөніндегі заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы» қаулысы.
9. «Азаматтардың мемлекеттік тұрғын үй қорына деген меншік құқығын алуды дайындау тәртібі туралы» ҚР Министрлер Кабинетінің қаулысы 03.02.1992ж.
10. ҚР-ның 14.09.1991 жылғы «Мемлекеттік меншікті жекешелендірудің купондық механизмі туралы ереже» қаулысы. Жаңа редакциясы 03.02.1992жылы қабылданған.
11. ҚР-ның Үкіметінің 24.01.1992жылғы «Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы ереже» қаулысы. Жаңа редакциясы 20.07.1993жылы қабылданған.
12. ҚР Президентінің 20.04.1995жылғы «Ұлы Отан соғысының қатысушылары мен мүгедектерінің және оларға теңестірілген адамдардың жеңілдіктері мен әлеуметтік қорғауы туралы» з.к.б. Жарлығы. Өзгертулер мен толықтырулар 02.04.1997жылы енгізілген.
11. «Тұрғын үй рыногын одан әрі дамыту туралы» ҚР МК 25.09.1995жылғы қаулысы
12. «Пәтер меншік иелері тұтыну кооперативтерінің қызметін қолдаудың шаралары туралы» ҚР үкіметінің қаулысы 17.04.1997ж
13. «Азаматтардың жекелеген санаттарына жеңілдіктер беруді ретке келтіру мәселелері бойынша қазақстан Республикасының кейбір заң актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР 02.04.1997жылғы заңы

14. «ҚР ішкі істер органдары туралы» ҚР Президентінің заң күші бар 21.12.1995 жылғы жарлығы/30бап/
15. «Соттар және судьялар мәртебесі туралы» ҚР-ның 20.12.2000 жыл -ғы заңы.
16. «Мемлекеттік қызмет туралы» ҚР Президентінің заң күші бар 26.12.1995жылғы жарлығы /26 бап/
17. «ҚР ұлттық қауіпсіздік органдары туралы» ҚР Президентінің заң күші бар 21.12.1995жылғы жарлығы /20 бап/
18. «Авариялық-құтқару қызметтері мен құтқарушылардың мәртебесі туралы» ҚР 27.03.1997жылғы заңы /27 бап/.
19. «Жаңа экономикалық жағдайларда мемлекеттік тұрғын үй саясатын жүзеге асыру туралы» ҚР үкіметінің 22.08.1997жылғы қаулысы
20. «Тұрғын үйлердегі тұрғын емес жайлар мен пәтер иелерінің тұтыну кооперативтерін дамыту шаралары туралы» ҚР 27.05.1997жылғы қаулысы
21. \*Кондоминиум /меншік иелеріне/ қатысушыларына жер учаскелерін беру тәртібі\*. ҚР үкіметінің 18.12.1997ж. қаулысымен бекітілген.
22. «Пәтер меншік иелері кооперативтерін құру туралы» Алматы қаласы әкімінің 30.04.1996 жылғы шешімі
23. «Пәтер иелері тұтыну кооперативінің үлгі жарғысы».

*Ескерту: кейбір заң актілері қазіргі таңда заңды күшін жойған. Дегенмен, осы практикумда көрсетілген кейбір тапсырмалар мерзімі қолданыста болған уақыт есепке алынғандықтан, беріліп отыр.*

## ӘДЕБИЕТТЕР:

1. Марткович И.Б. Жилищное право. М.1990г.
2. Чигир В.Ф. Жилищное право. Минск. 1986г.
3. Никитюк П.С. Жилищное право. Кишинев. 1986г.
4. Андрианов И.И. Жилищное законодательство. М. 1993г.
5. Кучеренко И.Н. Жилищные правоотношения в ЖСК. Харьков. 1989 г.
6. Марткович И.Б. Переход права на кооперативную квартиру. Социалистическая законность. N 5-1990г.
7. Басин Ю.Г. Проблемы советского жилищного права. Л. 1964г.
8. Богданов Е.В. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях перехода к рынку. Харьков. 1993г.
9. Басин Ю.Г. Комментарий к законодательству о приватизации /в части приватизации жилья/ Хозяйственное законодательство Республики Казахстан. Алма-Ата. 1992г.
10. Чикалин Н.А. Правовой режим отдельных видов жилищного фонда в сельской местности. М. 1989г.
11. Потапенкова Т.А. Совершенствование договора нежилых помещений в новых условиях хозяйствования М. 1990г.
12. Сытник А.М. Право граждан на получение жилища в государственном жилищном фонде УССР. Харьков. 1990г.
13. Емелин В.П. Приватизация жилья. Йошкар-Ола. 1992г.
14. Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. М.1994г.
15. Жилье в интересах устойчивого развития. Документ ООН. Архитектура и строительство России. N 5-6. 1993г.
16. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. М. 1972г.
17. Милан Бартошек. Римское право /понятия, термины, определения/ М. 1989г.
18. Самошенко В.А. Жилищная политика и инвестиции. Архитектура и строительство России. N 2. 1993г.
19. Новиков В. Все о приватизации в Казахстане. Алма-Ата. 1992г.
20. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата. 1990г.
21. Гетман Е.С. Жилищное законодательство. М.1991г.
22. Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Жилищное законодательство комментарий. М. 1991г.
23. Десятник В.А. Право обмена жилыми помещениями. Киев.1939
24. Колесов П.П. Актуальные проблемы судебной защиты жилищных прав. М. 1989г.
25. Вишневецкая В.Н. Жилищное законодательство. Справочное пособие. М. 1983г.
26. Викторов В.Н. Как защитить вашу квартиру и контору от воров 1992г.
27. Примерный устав ЖСК, КСК
28. Гражданин, квартира, собственность. Хозяйство и право N 5 1994, 1995г.г.
29. Седугин П. И. Жилищное право. М. 1997г.
30. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права /пользование и собственность/ М. 1997г.
31. Грубников П.Я. Право собственности граждан на жилье. Вопросы судебной защиты. М. 1993г.

*ӨМІРБАЙ САЙЫНҰЛЫ ҚЫСТАУБАЙ*

## **ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰҚЫҒЫ**

### **ПРАКТИКУМ**

*«Нұр-пресс» ЖШС бас директоры  
Н. Н. Жансеитов*

*Оператор: Г. О. Умурова  
Беттеуші: Г. А. Төребаева  
Дизайн: А. О. Савельев*

Басуға 17.01.2008 қол қойылды.  
Пішімі 60x90<sup>1/16</sup>, Қаріп түрі «Таймс».

«Нұр-пресс» баспасы  
050057 Алматы қ.,  
М. Өзтүрік к-сі, 12 үй.  
Тел./факс: (727) 2747-833, 2742-650.  
E-mail: law-literature2006@rambler.ru