



2018 ж. « 19 » қаңтар

№ 1

**«Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы»
Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы
16 шілдедегі № 6 нормативтік қаулысына өзгерістер мен толықтырулар
енгізу туралы**

1. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жоғарыда аталған нормативтік қаулысына мынадай өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1) тақырыбындағы және кіріспедегі «жер заңдарын», «Жер заңдарын» деген сөздер тиісінше «жер заңнамасын», «Жер заңнамасын» деген сөздермен ауыстырылсын;

2) бүкіл мәтін бойынша «заңдар», «заңдарында», «заңдарымен», «заңдарда», «заңдардың» деген сөздер тиісінше «заңнама», «заңнамасында», «заңнамасымен», «заңнамада», «заңнаманың» деген сөздермен ауыстырылсын;

3) 2-тармақтағы «43-47-баптары» деген сөздер «43-тен бастап 47-ні қоса алғандағы баптары» деген сөздермен ауыстырылсын;

4) 3-тармақта:

«Азаматтық іс жүргізу кодексінің (бұдан әрі - АІЖК) 33-бабының» деген сөздер «Азаматтық процестік кодекстің (бұдан әрі - АПК) 31-бабының» деген сөздермен ауыстырылсын;

мынадай мазмұндағы екінші абзацпен толықтырылсын:

«Тараптары заңды тұлға құрмай дара кәсіпкерлік қызметпен айналысатын жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар болып табылатын жер учаскелеріне құқықтар туралы талап қоюлар жер учаскесі орналасқан жердегі мамандандырылған ауданаралық экономикалық соттарда қаралады.»;

5) 4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

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

Жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат - жер учаскесіне 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 учаскесін иеленген немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатып алған (жалға

алған) мемлекеттік емес заңды тұлғаларды қайта ұйымдастыру кезіндегі табыстау актісі немесе бөлу балансы.

Жер учаскесіне сәйкестендіру құжаты - жер, құқықтық және қала құрылысы кадастрларын жүргізу мақсатында қажетті жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын құжат.

Сәйкестендіру құжаттарына жер учаскесіне 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 учаскесіне сәйкестендіру құжаттарын дайындайды және береді.

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

Жер учаскесіне 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 учаскелеріне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары Қазақстан Республикасының бұрын қолданыста болған заңнамасына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңнамасында белгіленген жер учаскелеріне құқықтардың өзгерістері ескеріле отырып, заңды күшін сақтайды.

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

6) 5-тармақтағы «АІЖК 27-тарауының» деген сөздер «АПК-нің 29-тарауының» деген сөздермен ауыстырылсын;

7) 6-тармақта:

«Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы» Заңының», «айналысатын азаматтар немесе заңды тұлғалар» деген сөздер тиісінше «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы №148-ІІ Заңының», «жеке немесе заңды тұлға» деген сөздермен ауыстырылсын;

«АІЖК 30-бабына» деген сөздер «АПК-нің 27-бабына» деген сөздермен ауыстырылсын;

8) 7-тармақта:

бірінші, екінші және үшінші абзацтар мынадай редакцияда жазылсын:

«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 туындайды, өзгереді және тоқтатылады.»;

төртінші абзацтағы «іс жүргізу заңдарында» деген сөздер «процестік заңнамада» деген сөздермен ауыстырылсын;

9) 8-тармақта:

бірінші абзац мынадай мазмұндағы сөйлеммен толықтырылсын:

«Жерді бөліп беру тәртібін сақтау қажет болған жағдайда, тараптардың әрқайсысының жерге құқықтарының туындау негіздерін, сонымен қатар құқық белгілейтін құжаттарын, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу хронологиясын тексеру керек.»;

екінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

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

мынадай мазмұндағы төртінші, бесінші және алтыншы абзацтармен толықтырылсын:

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

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

Егер сот жер учаскесіне құқық туралы даудың Жер кодексінің 43-бабында белгіленген жергілікті жердегі жер учаскесінің шекараларын дұрыс белгілеу немесе жер учаскесі шекарасының бір-біріне

қабаттастырып орналасуына алып келген жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын тиісінше ресімдемеу салдарынан жер учаскелеріне 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.»;

10) 10-тармақта:

үшінші абзацтағы «Мақсаты бойынша пайдаланылмайтын» деген сөздерден кейін «және игерілмеген» деген сөздермен толықтырылсын;

мынадай мазмұндағы төртінші, бесінші және алтыншы абзацтармен толықтырылсын:

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

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

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

11) 11-тармақтағы «АК», «мемлекеттік басқару органының, жергілікті өкілді немесе атқарушы органның, не лауазымды адамның заңдарға», «өкімет немесе басқару органы» деген сөздер тиісінше «АК-нің», «мемлекеттік органның немесе лауазымды адамның заңнамаға», «мемлекеттік орган» деген сөздермен ауыстырылсын;

12) 12-тармақта:

«54-60-баптарында», «54-59-баптарының» деген сөздер тиісінше «54-тен бастап 60-ны қоса алғандағы баптарында», «54-тен бастап 59-ны қоса алғандағы баптарының» деген сөздермен ауыстырылсын;

төртінші абзацта:

«Қазақстан Республикасының «Шаруа немесе фермер қожалығы туралы» 1998 жылғы 31 наурыздағы Заңының 20-бабының», «Шаруа (фермер)» деген сөздер тиісінше «Қазақстан Республикасы Кәсіпкерлік

кодексінің 49-бабының», «Шаруа немесе фермер» деген сөздермен ауыстырылсын;

13) 13-тармақтағы «(«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 19-бабы)» деген сөздер «(«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Заңының 19-бабы (бұдан әрі – Тұрғын үй қатынастары туралы заң).» деген сөздермен ауыстырылсын;

14) 15-тармақтағы «Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының» деген сөздер «Заңның» деген сөзбен ауыстырысын;

15) 16-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

«16. Өз бетімен басып алынған жерлерді қайтару және өз бетімен салынған құрылыстарды бұзу туралы талап арыздарды қарау кезінде соттар АҚ-нің 244-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының жер заңнамасының, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасының және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасының талаптарын ескерулері тиіс.»;

16) 17-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

«17. Иелену мерзімінің 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.»;

17) мынадай мазмұндағы 17-1 және 17-2-тармақтармен толықтырылсын:

«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.

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.»;

18) 18-тармақта:

бірінші абзацтағы екінші сөйлем мынадай редакцияда жазылсын:

«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.»;

екінші абзацтағы «Қазақстан Республикасының «Жер туралы» 2001 жылғы 24 қаңтардағы Заңына сәйкес, шартты жер үлесіне құқығы бар жеке тұлғалар», «болған.» деген сөздер тиісінше «Шартты жер үлесіне құқығы бар жеке тұлғалар», «болғаны түсіндірілсін.» деген сөздермен ауыстырылсын;

үшінші абзацта:

«егер шартта өзгеше көзделмесе,» деген сөздер алып тасталсын;

«бөліп алуға (бөлісуге)» деген сөздерден кейін «не үлестің немесе пайдың құнын төлеуге» деген сөздермен толықтырылсын;

19) 19-тармақтың төртінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«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 жекелеген нормаларының қолданысын және «Қазақстан Республикасының Жер кодексіне 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).»;

20) 20-тармақта:

бірінші абзацтағы «пайдалану,» деген сөздерден кейін «аңшылық және балық шаруашылықтары» деген сөздермен толықтырылсын;

үшінші және төртінші абзацтар мынадай редакцияда жазылсын:

«Бөтен жер учаскесін 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 заңнамасында көзделген өзге де жағдайларда туындауы мүмкін.

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

мынадай мазмұндағы бесінші, алтыншы, жетінші және сегізінші абзацтармен толықтырылсын:

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

Соттарға сервитутты белгілеу туралы істерді қарау кезінде 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 учаскесін пайдалануға қатысты тараптардың қалыптасқан белгілі бір өзара қарым-қатынастарын (сервитут белгіленгенге дейін), іскерлік айналым ғұрпын назарға алуға, әділдік пен парасаттылық өлшемшарттарының негізінде дауларды шешуге құқылы.

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

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

**Қазақстан Республикасы
Жоғарғы Сотының Төрағасы**



Ж.Асанов

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



Г. Әлмағамбетова