

Торайғыров университетінің
ҒЫЛЫМИ ЖУРНАЛЫ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайғыров университета

**ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТІНІҢ
ХАБАРШЫСЫ**

ЗАҢ СЕРИЯСЫ
2022 ЖЫЛДАН БАСТАП ШЫҒАДЫ



**ВЕСТНИК
ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТА**

ЮРИДИЧЕСКАЯ СЕРИЯ
ИЗДАЕТСЯ С 2022 ГОДА

ISSN 2958-8618

№ 1 (2024)

Павлодар

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайгыров университета

Юридическая серия
выходит 4 раза в год

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на переучет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания

№ KZ90VPY00046812

выдано

Министерством информации и коммуникаций
Республики Казахстан

Тематическая направленность

публикация результатов научных исследований, актуальных проблем
в области права, привлечение внимания к перспективным
и актуальным направлениям юридической науки

Подписной индекс – 76199

<https://doi.org/10.48081/DHJR4335>

Бас редакторы – главный редактор

Жетписов С.К.,
д.ю.н., доцент

Заместитель главного редактора Олжабаев Б. Х., *к.ю.н., асоц.профессор*
Ответственный секретарь Жамулдинов В. Н., *к.ю.н., асоц.профессор*

Редакция алқасы – Редакционная коллегия

Биштыга А.,	<i>доктор PhD, профессор (Республика Польша)</i>
Зайцев О. А.,	<i>д.ю.н., профессор (Российская Федерация)</i>
Ахмеджанова Г. Б.,	<i>д.ю.н., доцент</i>
Ишеков К.А.,	<i>д.ю.н., профессор (Российская Федерация)</i>
Дуйсенов Э. Э.,	<i>д.ю.н., профессор</i>
Дорожинская Е. А.,	<i>к.ю.н., доцент (Россия Федерация)</i>
Балымов Е. К.,	<i>доктор PhD,</i>
Аюпова З. К.,	<i>д.ю.н., профессор</i>
Омарова А. Р.,	<i>технический редактор</i>

За достоверность материалов и рекламы ответственность несут авторы и рекламодатели
Редакция оставляет за собой право на отклонение материалов
При использовании материалов журнала ссылка на «Вестник Торайгыров университета» обязательна

FTAMP 10.27.41

<https://doi.org/10.48081/CRDU3873>***Ж. К. Ажибаева, А. К. Кыдралинова**

Торайғыров университеті, Қазақстан Республикасы, Павлодар қ.

e-mail: jannaaim@mail.ru**ТҰРҒЫН ҮЙДІҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІ
РЕТІНДЕГІ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕЖИМИ**

Негізгі мәселе: тұрғын үй тұлғаның қажеттіліктерін қанағаттандыруға арналған меншік құқығы ретінде қарастырылады. Сонымен қатар, тұрғын үй әртүрлі мәмілелердің пәні болып табылады, соның ішінде тұрғын үйге меншік құқығын ауыстыруды анықтайды.

Тұрғын үй объектілерінің елеулі мүлдіктік құндылығын және олардың тұлғалардың әлеуметтік қажеттіліктерін қамтамасыз етудегі орнын ескере отырып, тұрғын үйді сатып алу-сату шарты тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы жағдайында ерекше өзектілікке ие.

Қазақстан Республикасының заңнамасында шарттың мәні сияқты жүйелік белгі бойынша сатып алу-сату шарттары түрінде тұрғын үйді сатып алу-сату шарты бөлінбеген. Сондықтан тұрғын үйді сатып алу-сату шартына сатып алу-сату шарттары туралы жалпы ережелер қолданылады. Демек, ерекше белгілер - жермен тұрақты байланыс, ерекше құндылық, пайдалану процесінде қажеттілік және т.б. – мұндай объектілердің мүлдіктік айналымға қатысуын реттейтін арнайы ережелерді белгілеу қажеттілігін талап етеді.

Зерттеудің мақсаты тұрғын үйді сатып алу-сату шартын азаматтық-құқықтық реттеу тетігін жетілдіруге бағытталған жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимін талдау болып табылады.

Зерттеу әдістері мақсатқа, объектіге және зерттеу тақырыбына сәйкес таңдалады. Зерттеу барысында жалпы ғылыми және арнайы-құқықтық әдістер қолданылды.

Нәтижелер және олардың маңыздылығы: мақалада тұрғын үй объектілерінің құқықтық режимі олардың иелерінің (тең иелерінің)

құқықтары мен міндеттерінің мазмұнын анықтау үшін маңызды екендігі негізделеді. Құқықтық режимнің өзгеруі объективті және субъективті факторларға байланысты. Біріншісіне заңнамамен анықталған факторлар жатады. Екіншісі жылжымайтын мүлік объектісінің иесінің (тең иелерінің) ерік-жігеріне байланысты, соның салдарынан соңғысы басқа тұлғалардың заттай құқықтарымен ауыртпалыққа ұшырауы мүмкін. Жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеудің маңызы талданады. Мақалада олардың иелерінің белгілі бір құқықтары мен міндеттерінің пайда болуы мемлекеттік тіркеуге байланысты екендігі айтылады.

Автор басқа тұлғалардың (үй иелері емес) тұрғын үйді пайдалану құқығы жылжымайтын мүлікке ауыртпалық – тұрғын үй сервитуты ретінде қарастырылуы керек деген қорытындыға келеді. Сондықтан заң немесе келісім-шарт негізінде тұрғын үйді пайдаланатын тұлғалардың құқығын тұрғын үй мүлкіне ауыртпалық ретінде қарау керек. Тиісіне, тұрғын үйді жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тіркеу басқа тұлғалардың тұрғын үйді пайдалану құқықтары түріндегі тұрғын үйге ауыртпалықтарды тіркеумен байланысты болуы керек.

Кілтті сөздер: тұрғын үй, жылжымайтын мүлік, тіркеу, меншік иесі, меншік құқығы.

Кіріспе

Тұрғын үй құқығын іске асыру тәсілдерінің бірі оны меншікке алу болып табылады. Тұрғын үйді сатып алу-сату шарты азаматтық айналымда кең таралған жылжымайтын мүлік объектілерінің бірі болып табылады. Ол бір мезгілде Қазақстан Республикасы азаматтарының тұрғын үйге конституциялық құқығын жүзеге асыру тәсілі, меншік құқығының пайда болу негізі және осы саладағы азаматтық құқықтық қатынастарды реттеудің сенімді және тиімді құралы ретінде әрекет етеді. Тұрғын үйді сатып алу-сату шарттарын жасасу тәжірибесін талдау және аталған шарттармен байланысты даулар олардың басқа нотариалды куәландырылған мәмілелер арасында айтарлықтай үлес салмағын көрсетеді.

Тұрғын үй тұлғаның қажеттіліктерін қанағаттандыруға арналған меншік объектісі ретінде қарастырылады. Сонымен қатар, тұрғын үй өртүрлі мәмілелердің тақырыбы болып табылады, соның ішінде тұрғын үйге меншік құқығын ауыстыруға делдалдық етеді.

Тұрғын үй объектілерінің елеулі мүліктік құндылығын және олардың тұлғалардың әлеуметтік қажеттіліктерін қамтамасыз етудегі орнын ескере

отырып, тұрғын үйді сатып алу-сату шарты тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуы жағдайында ерекше өзектілікке ие.

Зерттеудің мақсаты тұрғын үйді сатып алу-сату шартын азаматтық-құқықтық реттеу тетігін жетілдіруге бағытталған жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимін талдау болып табылады. Зерттеу объектісі тұрғын үйді сатып алу-сату шартын жасасу нәтижесінде туындайтын қоғамдық қатынастар болып табылады. Зерттеу пәні-тұрғын үй сатып алу-сату саласындағы қатынастарды реттейтін құқықтық нормалар, сондай-ақ ғылыми көзқарастар, теориялық әзірлемелер, ғалымдардың әртүрлі пікірлері мен ұсыныстары.

Материалдар мен әдістер

Зерттеу барысында жалпы ғылыми және арнайы-құқықтық әдістер қолданылды. Диалектикалық және формальды логика әдістері тұрғын үйдің құқықтық режимінің негізгі ережелерін тұжырымдау кезінде қолданылды, салыстырмалы-құқықтық әдіс жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимінің жалпы белгілері мен ерекшеліктерін анықтау мақсатында салыстырмалы аспектіде отандық және шетелдік ережелерді талдауға ықпал етті.

Нәтижелер және талқылау

Алынған нәтижелердің ғылыми жаңалығы мақала сипаты мен мазмұны бойынша Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік объектісі ретіндегі тұрғын үйдің құқықтық режимін кешенді ғылыми-теориялық зерттеу болып табылатындығында. Осыған байланысты бірқатар тұжырымдар мен ұсыныстар әзірленген:

мемлекеттік тіркеу жылжымайтын мүліктің құқықтық режимінің маңызды элементі болып табылады. Де-юре мемлекеттік тіркеумен олардың иелерінің белгілі бір құқықтары мен міндеттерінің пайда болуымен байланысты;

– тұрғын үйдің құқықтық режимін сипаттайтын жылжымайтын мүлік объектісі ретіндегі белгілері анықталды;

– тұрғын үйдің құқықтық режимінің өзгеруі объективті және субъективті факторларға байланысты деген қорытындыға келді. Біріншісіне заңнамада белгіленген тәртіп жатады. Екіншісі жылжымайтын мүлік объектісі иесінің ерік-жігеріне байланысты, нәтижесінде жылжымайтын мүлік объектісі заттай құқықтармен ауыртпалыққа ұшырауы мүмкін;

– заттың құқықтық режимін өзгертудің негіздерінің бірі меншік иесінің немесе басқа уәкілетті тұлғаның азаматтық құқықтар мен міндеттерді белгілейтін, өзгертетін немесе тоқтататын заңды факт ретінде білдіруі болып табылады.

Азаматтық құқықтық қатынастардың объектілері заттар болып табылады. Соңғысы, олардың жылжымалы және қозғалмайтын болып бөлінуіне байланысты, статикада да, динамикада да әртүрлі құқықтық режимге ие. Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін өзгерту мұндай затқа меншік құқығының ауысуымен байланысты болуы мүмкін. Меншік иесін ауыстырудың ең көп таралған түрлерінің бірі-сатып алу-сату шарты. Сатып алу-сату шартының нысанасына байланысты заңнамада осы түрдегі шарттардың жекелеген түрлерін құқықтық реттеудің белгілі бір ерекшеліктері белгіленуі мүмкін.

Жылжымайтын мүлік азаматтық-құқықтық қатынастардың объектісі ретінде әр текті болып табылады. Жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлері жеке сатып алу-сату шарттарының ерекшеліктерін анықтайды. Ең алдымен, біз нақты анықталуы керек сатып алу-сату шартының пәні туралы айтып отырмыз. Бұл ретте тараптардың келісімі жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық-құқықтық сипаттамаларын қамтитын құжаттарға негізделуге тиіс. Тұрғын үйге келетін болсақ, бұл үйдің (пәтердің) техникалық төлқұжаты, меншік құқығы туралы куәлік, жылжымайтын мүліктің мемлекеттік тізілімінен үзінді болуы мүмкін.

Егер жер учаскесі сатып алу-сату объектісі болып табылса, онда ол меншік құқығы туралы куәлікте, кадастрда, жер учаскесінің жоспарында көзделген белгілі бір техникалық-құқықтық көрсеткіштермен сипатталады. Сатып алу-сату нысанасы басқа жылжымайтын мүлік болып табылатын жағдай ұқсас, өйткені жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығы және басқа да заттық құқықтар тіркелуге жатады. Соңғысы жылжымайтын мүліктің даралануын алдын-ала анықтайды.

Бұдан басқа, жылжымайтын мүлікке заттық құқықтарды және олардың ауыртпалықтарын тіркеу құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне деректерді енгізумен қатар жүретін жылжымайтын мүлікке заттық құқықтардың туындау, ауысу немесе тағайындау фактілерін және олардың ауыртпалықтарын мемлекеттің ресми тануы және растауы болып табылады.

Қазақстан Республикасының, жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің, шетелдіктердің және азаматтығы жоқ тұлғалардың, шетелдік заңды тұлғалардың, халықаралық ұйымдардың, шет мемлекеттердің аумағында орналасқан жылжымайтын мүлікке заттай құқықтар міндетті мемлекеттік тіркеуге жатады.

Тіркеу объектілері:

- меншік құқығы;
- шаруашылық жүргізу құқығы;
- жедел басқару құқығы;

– кем дегенде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;
– үстем жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитут [1].

Заңда мемлекеттік тіркеуге жататын басқа біреудің жылжымайтын мүлкіне басқа да заттық құқықтар белгіленуі мүмкін.

Осылайша, мемлекеттік тіркеу жылжымайтын мүліктің құқықтық режимінің маңызды элементі болып табылады. Де-юре мемлекеттік тіркеумен олардың иелерінің белгілі бір құқықтары мен міндеттерінің пайда болуымен байланысты.

Ресейлік ғалым профессор С. А. Степанов мәмілелерді «мемлекеттік тіркеу» ұғымының мазмұнын талдай отырып, мәмілелерді мемлекеттік тіркеу мемлекеттің жылжымайтын мүлікке құқықтардың пайда болуын, ауыртпалығын, ауысуын немесе тоқтатылуын мойындау мен растаудың заңды актісі ғана емес, сонымен қатар құқықтар мен мәмілелердің тіркелгендердің бар екендігінің жалғыз дәлелі болып табылатындығын атап көрсетеді. [2, 64 б.]. Дәл осындай ұстанымды Ресей Федерациясының 1997 жылғы 17 маусымдағы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федералдық заңына мақалалық түсініктеме авторы О. М. Ткач [3, 16 б.] және орыс жеке құқық мектебінің ректоры П. В. Крашенинников ұстанады [4, 125 б.].

Ресейлік ғалым-өркениеттанушы профессор Е. А. Сухановтың анықтамасы бойынша мәмілелер мен құқықтарды мемлекеттік тіркеу мәмілелер мен құқықтардың болуы немесе болмауы туралы ақпараттың мемлекеттік (жария) дұрыстығын қамтамасыз ету тәсілі болып табылады [5, 78 б.]. Мәмілелерді мемлекеттік тіркеудің дәл осындай анықтамасын «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» оқу құралының авторлары А. А. Чифранова және С. Г. Певницкий береді [6, 112 б.].

Кейбір авторлар жылжымайтын мүлік мәмілелері де тіркеуге жататын ережені және мемлекеттік тіркеу рәсімін шамадан тыс қолайсыздығына және оның шамадан тыс қайталануына байланысты осындай мәмілелер бойынша сатып алынған жылжымайтын мүлік объектісіне құқықты сынаиды [7, 204 б.].

Азаматтық айналымдағы жылжымайтын мүлік объектілерінің құқықтық режимі меншік иелерінің (тең иеленушілердің) құқықтарын қорғау және мүдделерін қорғау контекстінде маңызды мәнге ие. Өйткені, меншік иелерінің (тең иеленушілердің) құқықтарын бұзу жылжымайтын мүлік нысанасы болып табылатын мәмілелер жасау салдарынан мүмкін болады. Заңнамада жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығын беру тәртібі

мен нысаны белгіленген. Бірақ соңғысы мүліктік құқықтардың ауысуына делдалдықтың сыртқы түрлеріне қатысты. Өтпелі кезең заңда көзделген нысанда жүзеге асырылатын меншік иесінің (тең иеленушілердің) ерік-жігеріне негізделген.

Осылайша, құқықтық режимнің өзгеруі объективті және субъективті факторларға байланысты. Біріншісіне заңнамада белгіленген тәртіп жатады. Екіншісі жылжымайтын мүлік объектісінің иесінің ерік-жігеріне байланысты, нәтижесінде жылжымайтын мүлік объектісіне заттай құқықтар жүктелуі мүмкін. Бұл құқықтардың пайда болуының негіздерінің бірі-жылжымайтын мүлік иесі мен сатып алушы арасында жасалған шарт. Осы жерден тараптар шарттағы соңғысын өзгерту шарттарын келісу арқылы жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін өзгерте алады. Осыған байланысты азаматтық айналым объектісі болып табылатын жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін өзгерту шекаралары мәселесі туындайды.

Заң шығарушы жылжымайтын мүлікке заттық құқықтардың сатып алушыға ауысу нысаны мен тәртібін нотариаттық куәландырумен және осы құқықтарды мемлекеттік тіркеумен міндетті нысанды белгілей отырып айқындайды. Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру жөніндегі қатынастар тарабы заңда айқындалған нысаннан тек бір жағдайда ғана – егер мәміленің екінші тарабы оның нотариаттық куәландыруынан жалтарса, ал мүдделі тарап мәміле бойынша өз міндеттерін толық немесе ішінара орындаса ғана шегінуі мүмкін. Мысалы, жылжымайтын мүлік үшін қаражат төледі.

Мұндай жағдайда сот шешімі нотариаттық куәлікке теңестірілетін болады. Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын берудің басқа шарттарын тараптардың өздері келіседі. Иеліктен шығарушының өкілеттіктерінің көлемі сатып алушыға өтеді. Тиісінше, жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі өзгермейді. Алайда, тараптардың келісімі бойынша сатып алушының өкілеттігі шектелуі мүмкін. Мысалы, шартта сатып алушының үшінші тұлғаның пайдасына іс-әрекеттер жасау, атап айтқанда, белгілі бір тұлғаға келісілген мерзімге пайдалануға шарттың пәні болып табылатын үй бөлмелерінің бірін беру міндеті айтылуы мүмкін.

Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі меншік иелерінің (уәкілетті тұлғалардың) құқықтары мен міндеттерін айқындайды. Аталған құқықтар мен міндеттер жылжымайтын мүліктің құқықтық режиміне әсер ететін көптеген факторларға байланысты. Сондықтан құқықтардың көлемі, оларды іске асыру тәртібі меншік иесінің (уәкілетті тұлғаның) құқықтық мәртебесімен, меншік түрімен, ауыртпалықтардың, (шектеулердің), мүлікті сатып алу негіздерінің, меншік нысанының болуымен айқындалатын болады.

Құқықтық режим құқықтық қатынастарға қатысушылардың өздері келіскен нормативтік нұсқамалар мен шарттардың жиынтығы арқылы анықталады.

Құқықтық әдебиеттерде денесіз заттарға құқықтың болуы туралы мәселе талқыланады. Заннамада меншік құқығы объектілерінің тізбесі белгіленбеген. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (188-бап) «Меншік құқығы дегеніміз субъектінің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиесілі мүлікті өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығы» деп көздейді [8]. Азаматтық кодекстегі мүлік деп заттар, олардың жиынтығы, мүліктік құқықтар және міндеттер түсініледі. Жалпы, заң шығарушы мүліктік құқықтарға заттардың мүліктік режимін таратады. С. И. Шимонның пікірінше, «денесіз заттар» категориясының өмір сүруінің орындылығын анықтау немесе жоққа шығару азаматтық құқық ғылымында екі тұжырымдамалық тәсіл анықталған «зат» ұғымының өзіне деген көзқарасқа байланысты. Континентальды құқықтық жүйе елдері үшін бірінші дәстүрлі-заттар тек материалдық, дене құбылыстары ретінде танылады. Екінші тәсіл заттардың құқықтық режимін және азаматтық құқықтардың барлық басқа объектілеріне, соның ішінде мүліктік құқықтарға таратуға негізделген [9, 58–62 б.].

Біздің ойымызша, денесіз заттардың ұқсас құқықтық режимі бар құқық объектілері болу мүмкіндігіне қатысты дау жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін нақтылау үшін өзекті болып табылады, өйткені соңғылары әрдайым материалдық түрде сандық параметрлерге ие.

Азаматтық құқықпен реттелетін экономикалық қатынастар жүйесінде меншік әрқашан белгілі бір заттармен және артықшылықтармен, интеллектуалдық меншіктің нәтижелерімен байланысты. Бірақ бұл, Л. В. Шкварок атап өткендей, меншікті материалдандырудың тек формалары [10, 442 б.]. Меншік құқығының объектілері объективті көрініске ие болуы керек, әйтпесе мұндай объектілерді бөліп көрсету мүмкін емес, нәтижесінде осы объектілер меншік құқығына жататын меншік құқығының субъектісін анықтау мүмкін емес. Әрине, олардың кейбіреулерінде заңды жалған белгілері бар. Сонымен бірге олардың азаматтық-құқықтық қатынастар объектілері ретінде болуын жоққа шығаруға болмайды. Мысалы, тұрғын үй сервитутының материалдық көрінісі жоқ. Бірақ бұл заңмен қарастырылған мүліктік құқық.

Жылжымайтын мүлік мүліктік қатынастардың объектісі болып табылады және меншік құқығы институтымен тығыз байланысты. Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі жермен байланыс критерийі бойынша жылжымайтын мүлік объектілерін бөледі. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 117-бабына сәйкес «Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттар) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық

екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады» [8].

Қозғалмайтын зат режимі заңмен әуе және теңіз кемелеріне, ішкі жүзу кемелеріне, ғарыш объектілеріне, сондай-ақ құқықтары мемлекеттік тіркеуге жататын басқа да заттарға қолданылуы мүмкін.

Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі келесі элементтерден тұрады:

- а) жылжымайтын мүлік объектілерінің нақты иесіне тиесілігі,
- б) субъектілердің жылжымайтын мүлікке меншік құқығының туындау негіздері мен шарттары,
- в) меншік иесінің жылжымайтын мүлікті иеленудегі, пайдаланудағы және оған билік етудегі өкілеттіктерінің көлемі,
- г) жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын тоқтатудың негіздері мен шарттары,
- д) жылжымайтын мүлік иесінің құқықтарын қорғаудың құқықтық құралдары.

Заңнамада жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін анықтайтын нормативтік ережелер жүйесі белгіленген. Соңғысын реттеу меншік иесінің өкілеттігі айқындалатын жеке құқық шеңберінде жүзеге асырылады. Сонымен, ГФР-да заттың иесі, егер бұл заңның ережелеріне немесе үшінші тұлғалардың құқығына қайшы келмесе, затты өз қалауы бойынша басқаруға және оған қандай да бір ықпал ету әрекеттерін қабылдамауға құқылы (§ 903 Германияның азаматтық кодексі). Францияда меншік иесі заттарды заңмен тыйым салынбаған шектерде пайдалануға және билік етуге құқылы (Францияның азаматтық кодексінің 544-бабы).

Заң шығарушы жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін реттейтін құқықтық нормалар жүйесін белгілейді. Сонымен, Польшаның азаматтық кодексі, затты жылжымайтын мүлікке жатқызу критерийі жермен байланысты анықтайды. Атап айтқанда, Польша Азаматтық кодексінің 86-бабына сәйкес, жылжымайтын мүлікке тәуелсіз меншік объектілері болып табылатын жер учаскелері, сондай-ақ, егер заңнаманың арнайы ережелеріне сәйкес олар жерден бөлек меншік нысанасын құраса, үйдің топырағымен немесе олардың бөліктерімен үнемі байланысты жер учаскелері жатады.

Бұл ретте поляк азаматтық заңнамасы жылжымайтын мүліктің құрамдас бөліктерін бөліп көрсетеді. Үйлерден басқа, ағаштар мен басқа да өсімдіктер жылжымайтын мүлікке жатады. Жылжымайтын мүлікке меншік құқығы белгілі бір құқықтық қатынастар субъектісіне тиесілі, оған меншік иесінің құқықтарын бұзатын әрекеттерден бас тарту міндеті болып табылатын

тұлғалардың шексіз тобы қарсы тұрады. Т. Б. Янчак жылжымайтын мүлікке жер учаскелерін, тұрғын үйлерді және тұрғын емес ғимараттарды жатқызады. Жылжымайтын мүліктің бұл түрлері азаматтық құқықтан туындайтын ережелерге негізделген жіктеудің нәтижесі болып табылады [11, 16 б.].

Меншік құқығы институты шеңберінде жылжымайтын мүліктің басқа да құқықтық режимі, уәкілетті тұлға-меншік иесінің мүлікті иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге қатысты рұқсат етілген мінез-құлқының шектері айқындалады. Меншікке жататын әртүрлі нысандар әртүрлі құқықтық режимге ие. Бұдан басқа, меншік иесінің құқықтарын шектеу заңнамамен белгіленуі мүмкін. Осылайша, Италия Республикасының Конституциясында (41-бап) еркін жеке бастама қоғамдық пайдаға қайшы немесе қауіпсіздікке, бостандыққа және тұлғаның қадір-қасиетіне зиян келтіретіндей дами алмайтындығы атап көрсетілген. Германияның негізгі заңы (14-бап) мүлікті пайдалану бір уақытта жалпы игілікке қызмет етуі керек деп қарастырады.

Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген жағдайларда жекелеген объектілердің оның ішінде жылжымайтын мүліктің ерекше құқықтық режимі белгіленуі мүмкін. Соңғысы меншік иесінің өкілеттіктерін шектеу немесе тоқтату арқылы көрінуі мүмкін. Бұған қоғамдық және басқа иелердің мүдделері себеп болуы мүмкін. Кейбір жылжымайтын мүлік объектілері меншік иесінің ерекше мәртебесіне сүйене отырып, белгілі бір құқықтық режимге ие болуы мүмкін. Бұл мемлекет меншігіне жататын жылжымайтын мүлік объектілерінің, әкімшілік-аумақтық бірліктердің құқықтық режиміне қатысты.

Заңнамада Қазақстан Республикасының аумағында азаматтардың, қоғамдық бірлестіктердің, халықаралық ұйымдардың және басқа мемлекеттердің заңды тұлғаларының меншігі бола алмайтын объектілер шеңбері көзделген. Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі контекстінде шетелдік субъектілердің меншік құқығы объектілері ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер бола алмайды.

Меншік құқығы тиесілі тұлға өз еркімен заңға сәйкес иелену, пайдалану, билік ету өкілеттіктерін жүзеге асырады. Заңнамада тиісті өкілеттіктерді жүзеге асыру үшін маңызы бар жекелеген объектілердің құқықтық режимі айқындалады. Атап айтқанда, кейбір нысандар айналымда шектелуі мүмкін. Бұл қазіргі уақытта ауылшаруашылық жерлеріне қатысты.

Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі соңғысының мақсатымен анықталуы мүмкін. Мәселен, тұрғын үй меншік иесінің, оның отбасы мүшелерінің және басқа тұлғалардың тұруы үшін пайдаланылуы мүмкін және өндірістік-шаруашылық мақсатта пайдалануға құқығы жоқ. Мұндай

жағдайда тұрғын үй заңнамада белгіленген тәртіппен тұрғын емес қорға ауыстырылады.

Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі меншік иесінің жылжымайтын мүлікті иелену, пайдалану және билік ету құқығына әсер етеді. Затты заңды түрде иелену меншік иесінің және ол уәкілеттік берген тұлғалардың құқығы болып табылады. Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін түсінуде меншіктің маңыздылығы жоғарыда айтылғандай, кейбір жылжымайтын мүлік объектілері жеке субъектілердің меншігінде бола алмайтындығында немесе азаматтық айналымда бола алмайтындығында көрінеді. Меншік құқығы, мысалы, келісімшарт негізінде заттың иесі болып табылмайтын тұлғаға берілуі мүмкін. Меншік құқығы заңмен, өсиетпен, сот шешімімен белгіленуі мүмкін.

Пайдалану құқығы иелену деп түсінілетін заттың нақты үстемдігімен тығыз байланысты. Шетелдік өркениеттік доктринада пайдалану құқығы екі мағынада жиі ажыратылады: заттың табиғи қасиеттерін пайдалану және табыс алу арқылы пайдаланудан тұратын азаматтық. Пайдалану құқығының мазмұны көбінесе заттың сипаттамасына байланысты. Жылжымайтын мүлік объектілері тұтынылмайтын заттар болып табылады, сондықтан оларды пайдалану әрқашан жалғасуда.

Меншік иесінің өкілеттіктеріне билік ету құқығы да жатады. Соңғысы мінез-құлықтың объективті түріне енетін ерік-жігермен тікелей байланысты. Ерікті аспект уәкілетті тұлғаның, бұл жағдайда меншік иесінің меншік құқығының объектісінің заңды тағдырын анықтау мүмкіндігінде көрінеді. Азаматтық-құқықтық салдарлар заң талаптары мен әрекет қабілеттілігінің жеткілікті көлемі сақталған жағдайда туындайды. Билік ету құқығын шектейтін факторлардың бірі меншік иесінің шектеулі, ішінара немесе толық емес әрекет қабілеттілігі, сондай-ақ оны әрекетке қабілетсіз деп тану болып табылады. Тұтастай алғанда, әрекет қабілеттілігі объективті аспектіде заттың құқықтық режиміне әсер етпейді. Бірақ оның субъективті аспектідегі өзгеруі заңнамада көзделген белгілі бір жағдайлармен (рұқсаттармен) байланысты немесе мүлдем мүмкін емес. Мысалы, әрекетке қабілетсіз жеке тұлға белгілі бір мүлікті сервитутпен келісімшарт жасау арқылы ауыртпалық түсіре алмайды.

Осылайша, заттың құқықтық режимін өзгертудің негіздерінің бірі-меншік иесінің немесе басқа уәкілетті тұлғаның азаматтық құқықтар мен міндеттерді белгілейтін, өзгертетін немесе тоқтататын заңды факт ретінде білдіруі. Бұл іс-әрекеттерде көрінеді, соның салдарынан меншік иесі заттың құқықтық режимін өзгертуге тырысады. Ерік білдіру заңнаманың оның жарамдылығына қатысты талаптарын сақтай отырып, еркін болуға тиіс.

Нәтиже сервитуттық құқықтар, шектеулер, иелік ету негіздері және т.б. түріндегі белгілі бір ауыртпалықтар болуы мүмкін.

Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимін өзгертудің ең көп тараған негіздері заң және шарт болып табылады. Бұл, атап айтқанда, жылжымайтын мүліктің ауыртпалығына қатысты. Осылайша, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 67-бабына сәйкес сервитут «тікелей нормативтік құқықтық актіден; мүдделі тұлғаның меншік иесімен немесе жер пайдаланушымен шартының негізінде; жергілікті атқарушы органның актісі негізінде; сот шешімі негізінде; Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де жағдайларда» белгіленуі мүмкін [12].

Сервитутты белгілеу туралы шарт жылжымайтын мүлік иесі мен сервитутты сатып алушының ерік білдіру актісі болып табылады. Ол жеке құжат түрінде болуы мүмкін немесе басқа шарттың шарты болуы мүмкін.

Мысалы, неміс азаматтық құқығында жер сервитуттары заттық шарт жасасу арқылы енгізіледі, содан кейін оны Германияның азаматтық кодексінің §873 [13] сәйкес жер кітабына тіркейді.

Тұрғын үйге қатысты, жылжымайтын мүлік объектісі ретінде, оның құқықтық режимін сипаттайтын келесі белгілерді ажыратуға болады:

- 1) күрделі үлгідегі тұрғын үйлердің жерімен байланысы;
- 2) жыл бойы тұру үшін тағайындау;
- 3) меншік құқығын және ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу;
- 4) тұрғын үй иесінің және тұрғын үйді пайдалануға құқығы бар тұлғалардың құқықтылығы;
- 5) тұрғын үй қорының түрі.

Олардың кейбіреулері басқа жылжымайтын мүліктермен тұрғын үйдің құқықтық режимін анықтаудың жалпы критерийлеріне ие. Мысалы, жермен байланыс, оның салдары жылжымайтын мүлікті мақсатына сай пайдалануға зиян келтірместен жылжыту мүмкін емес, барлық жылжымайтын мүлік объектілері үшін шешуші болып табылады.

Сондай-ақ, бақша үйлері, науалар және т.б. сияқты жиналмалы және құрастырмалы құрылымдардың құқықтық режимі белгіленеді. Бұл жағдайда біз жылжымайтын мүлік деп санауға болмайтын күрделі зат элементтерінің құқықтық режимі туралы айтып отырмыз. Алайда, жеке құрылымдық элементтерден тұратын жылжымайтын мүлік объектілерін бөліп көрсету керек, олар орнатылғаннан кейін азаматтық заңнамада анықталған жылжымайтын мүлік критерийлеріне сәйкес біртұтас тұтастықты құрайды. Оларға тұрғын үйдің техникалық-құқықтық параметрлеріне сәйкес келетін және тұрақты тұруға арналған жекелеген құрылыс-монтаж конструкцияларынан құрастырылған объектілер жатады.

Ғимаратты тұрғын үйге жатқызудың техникалық-құқықтық критерийлері құрылыс нормалары мен ережелерінде және тұрғын үй заңнамасында белгіленеді. Тұрғын үй объектілерінің құқықтық режимін анықтау үшін қала құрылысы мен сәулет қызметін реттейтін нормативтік актілердің маңызы зор. Оларға «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңы [14], «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы [15] және «Әкімшілік және тұрғын ғимараттарға қойылатын санитариялық-эпидемиологиялық талаптар» санитариялық қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Денсаулық сақтау министрінің бұйрығы [16] жатады. Бұл ережелер тұрғын үйге қойылатын талаптарды, соның ішінде санитарлық-гигиеналық талаптарды анықтайды.

Осылайша, тұрғын үйді азаматтық-құқықтық қатынастардың объектісі ретінде екі мағынада қарастыруға болады:

- қозғалмайтын зат критерийлеріне сәйкес келетін объект;
- заңнамада белгіленген тұрғын үй белгілері бар жылжымайтын мүлік.

Бұл факторлар өзара байланысты. Олардың біреуі болмаған жағдайда белгілі бір объектіні тұрғын үй түріндегі жылжымайтын мүлікке жатқызуға болмайды. Тұрғын үй оның жұмыс істеуін қамтамасыз ететін инженерлік инфрақұрылымы қосылған жеке ғимарат (үй) немесе тұруға арналған үйдегі тұрғын үй болуы мүмкін. Сонымен қатар, жатақханаларды ғимараттар ретінде бөліп көрсету керек, бұл сонымен қатар тұруға арналған және қызметтік тұрғын үйлер. Қызметтік тұрғын үйлердің құқықтық режимі тұтастай алғанда жылжымайтын мүлік түрі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимінен айтарлықтай ерекшеленеді. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы Заңына сәйкес: «Қызметтік тұрғынжайлар өздерінің еңбек қатынастарының сипатына байланысты жұмыс орны бойынша тұруға тиісті Қазақстан Республикасының азаматтарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасының халықты жұмыспен қамту туралы заңнамасына сәйкес жұмыспен қамтуға жәрдемдесудің белсенді шараларына қатысатын Қазақстан Республикасының азаматтарын және қандастарды жалдау шарты бойынша қоныстандыруға арналады» [15]. Мемлекеттік органдарда немесе мемлекеттік мекемелерде жұмыс істеген тұлғалар, егер олар мемлекет игілігі үшін кемінде он жыл жұмыс істеген болса, қызметтік тұрғын үйді қалдық құны бойынша жекешелендіруге құқылы. Сондай-ақ мемлекеттік мекемеде (кәсіпорында) жұмыс істеу мерзіміне қарамастан, егер еңбек қызметін мынадай негіздер бойынша тоқтатқан болса: ұйымның таратылуына байланысты; жұмыскерлер санының немесе штатының қысқаруына байланысты; жұмысты жалғастыруға

кедергі келтіретін ауруға байланысты; зейнеткерлікке шығуға байланысты тұлғалардың жекешелендіруге құқығы бар.

Осылайша, тұрғын үйдің құқықтық режимі жылжымайтын мүлік түріне байланысты. Қазіргі уақытта олардың бір бөлігі мемлекеттің немесе заңды тұлғалардың меншігі болып табылады. Сонымен бірге олардың көпшілігі әртүрлі ұйымдық-құқықтық нысандағы заңды тұлғалардың жарғылық қорларына енгізілген.

Заңды тұлғалардың жарғылық капиталының құрамдас бөлігі болып табылатын үйлерге осы құрылымдардың тиісті ұйымдық-құқықтық нысандарын реттейтін заңнаманың ережесі қолданылады. Көбінесе біз шаруашылық серіктестіктер мен қоғамдар туралы, олардың арасында акционерлік қоғамдар туралы айтамыз. Осындай заңды тұлғаларға қатысты шешімдер қабылдау осы құрылымдардың қызметін реттейтін заңнаманың нұсқамаларын сақтай отырып қабылданады.

Бір жағынан, жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі меншік құқығының субъектісінің мәртебесіне байланысты өзгермейді. Ғимараттың иесі кім болса да, соңғысы жылжымайтын мүлік болып қала береді. Сонымен бірге, азаматтық айналымдағы аталған жылжымайтын мүлік объектілерінің құқықтық режимінің ерекшелігі меншік иесінің түріне – әкімшілік-аумақтық бірлікке, заңды немесе жеке тұлғаға байланысты екенін айту керек. Егер ғимарат акционерлік қоғамның құрамдас капиталының элементі болып табылса, онда осы объектіге билік етуге қатысты шешім «Акционерлік қоғамдар туралы» Қазақстан Республикасының Заңында көзделген тәртіппен қабылданады. Шынында да, аталған заңға сәйкес жылжымайтын мүлік қоғамның меншігі болып табылады.

Объектіні әкімшілік-аумақтық бірлікке меншікке берген жағдайда жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы заңнаманың ерекшеліктерін ескере отырып айқындалады. Ғимарат түріндегі жылжымайтын мүлік коммуналдық меншік болады. Бұл оған құқығы бар жеке тұлғалардың тұрғын үй заңнамасына сәйкес жекешелендіруге мүмкіндік береді. Бұл жағдайда тұрғын үйдің заңды тағдырын анықтау өкілеттігі оның иесіне – жеке тұлғаға тиесілі болады.

Осылайша, тұрғын үйдің құқықтық режимі белгілі бір дәрежеде тұрғын үйдің иесі болып табылатын субъектінің мәртебесіне байланысты. Бұл тұрғын үйдің заңды тағдырын, меншік иесінің өкілеттіктерінің шекараларын, меншік құқығын тоқтатудың негіздері мен құқықтық салдарын анықтау туралы шешім қабылдау тәртібіне қатысты. Демек, тұрғын үйдің құқықтық режимі тұрғын үй қорының түріне де байланысты. Ерекшеліктер ведомстволық, мемлекеттік (коммуналдық), жеке, қызметтік және басқа да тұрғын үй

түрлерінің құқықтық режимімен байланысты. Тұрғын үй қорының қай түріне жататынына байланысты оның құқықтық режимі тиісінше айқындалатын болады. Мәселен, қызметтік тұрғын үй оның құқықтық режимін өзгертпестен азаматтық айналымның дербес объектісі бола алмайды. Қызметтік тұрғын үй иесі оның заңды тағдырын анықтай алады. Бірақ бұл жағдайда құқықтық қатынастардың объектісі тұруға арналған жылжымайтын мүлік болады. Сонымен бірге, қызметтік тұрғын үйді пайдалануға құқығы бар тұлға өзі тұрған тұрғын үй нысанасы болып табылатын басқа азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушы бола алмайды.

Меншік иесінің оның бұйрығы бойынша өкілеттіктері тұрғын үйдің құқықтық режиміне байланысты. Қазіргі уақытта тұрғын үйлерді (жатақханаларды) шаруашылық серіктестіктердің, акционерлік қоғамдардың жарғылық капиталына тұрғын үй пайдаланушыларымен бірге беру шарты болып табылатын азаматтық-құқықтық, оның ішінде құрылтай шарттарын жасасу жағдайлары жиі кездеседі. Біздің ойымызша, жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимін нақты ажырату қажет. Басқа тұлғалардың (тұрғын үй иелері емес) тұрғын үйді пайдалану құқығы жылжымайтын мүлікке ауыртпалық ретінде қарастырылуы керек – тұрғын үй сервитуты. Сондықтан заңды (шарттық) негізде тұрғын үйді пайдалануға құқығы бар тұлғалардың құқықтарын тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің ауыртпалығы ретінде түсіндіру қажет.

Жоғарыда айтылғандай, жылжымайтын мүлікке меншік құқығын мемлекеттік тіркеу құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне тиісті жазба енгізу арқылы құқықтардың пайда болу фактісін мемлекеттің ресми мойындауы және растауы болып табылады. Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар осындай тіркелген кезден бастап туындайтынын бекітеді. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке, оның ішінде тұрғын үйге меншік құқығы оны мемлекеттік қабылдау комиссиясы пайдалануға қабылдағаннан және меншік құқығы туралы куәлік бергеннен кейін туындауға тиіс. Тұрғын үйге меншік құқығын мемлекеттік тіркеудің өзі жылжымайтын мүлікке заттық құқықтарды тіркеудің техникалық-заңды кезеңі болуы керек.

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығының пайда болу мәселесімен оның құқықтық режимінің мәселелері және азаматтық айналым объектісі болу мүмкіндігі байланысты. Өйткені, тұрғын үйге меншік құқығы туралы куәлік берілгенге дейін тұрғын үйге мүліктік құқықтар сатып алу-сату нысаны болып табылатын жағдайлар жиі кездеседі.

Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйге меншік құқығы «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан

Республикасының Заңына сәйкес тіркелуге тиіс. Аталған Заңның 1-бабына сәйкес, осы Заң мен өзге де заңдарда белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттің тануы мен растауының міндетті рәсімі [1]. Осы Заңның 7-бабының 13-тармағына сәйкес мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар осындай тіркелген кезден бастап туындайды.

Жылжымайтын мүлік пен жылжымайтын мүлікке меншік құқығын сатып алу-сатуды зат ретінде ажырату керек. Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі сатып алу-сату шартының пәні мүліктік құқықтарды бөліп көрсете отырып, мүлік болуы мүмкін екенін айқындайды, дегенмен аталған кодекске сәйкес мүліктің құрамына заттар, олардың жиынтығы, мүліктік құқықтар мен міндеттер кіреді. Пайдалануға қабылданғанға дейін тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектісі ретінде құқықтық салада жоқ. Жаңадан салынған жылжымайтын мүлікке меншік құқығы туындағанға дейін меншік құқығы құрылыс процесінде пайдаланылған материалдар мен басқа да мүлікке ғана қолданылады (Қазақстан Республикасы АҚ 236-бабының 4-бөлігі). Демек, жаңадан құрылған жылжымайтын мүлік объектісі пайдалануға қабылданғанға дейін-бұл объектіге меншік құқығы туындамайды.

Аяқталмаған үйлерде пәтерлерді сату жағдайларын болдырмау мақсатында нормативтік актілерде сатып алу-сату нысанасы заңнамада белгіленген тәртіппен қабылданған жаңадан құрылған тұрғын үй болуы мүмкін деген ережені көздеу қажет. Осылайша, аяқталмаған тұрғын үйлерде сатып алу-сату шартының пәні жылжымайтын мүлікке мүліктік құқықтар болуы мүмкін. Құрылыс аяқталғаннан кейін және жылжымайтын мүлік объектісі пайдалануға қабылданғаннан кейін ғана тұрғын үй сатып алу-сату шартының нысанасы бола алады.

Қорытынды

Мақалада бірқатар тұжырымдар тұжырымдалған, атап айтқанда:

1 Тұрғын үй объектілерінің құқықтық режимі олардың иелерінің (тең иелерінің) құқықтары мен міндеттерінің мазмұнын анықтау үшін маңызды. Құқықтық режимнің өзгеруі объективті және субъективті факторларға байланысты. Біріншісіне заңнамамен анықталған факторлар жатады. Екіншісі жылжымайтын мүлік объектісінің иесінің (тең иелерінің) ерік-жігеріне байланысты, соның салдарынан соңғысы басқа тұлғалардың заттай құқықтарымен ауыртпалыққа ұшырауы мүмкін.

2. Тұрғын үйдің құқықтық режимі мынадай критерийлерге байланысты: тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектісінің түрі; меншік нысаны; тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектісі орналасқан жер учаскесінің нысаналы мақсатының түрі; заңда, сот шешімінде немесе шартта белгіленген басқа тұлғалардың мүліктік құқықтары түріндегі ауыртпалықтардың болуы; функционалды мақсаты бойынша пайдалануға жарамдылығы; тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектілеріне заттық құқықтарды мемлекеттік тіркеу және олардың ауыртпалықтары.

3. Басқа тұлғалардың (тұрғын үй иелері емес) тұрғын үйді пайдалану құқығы жылжымайтын мүлікке ауыртпалық – тұрғын үй сервитуты ретінде қарастырылуы керек. Сондықтан заң немесе келісім-шарт негізінде тұрғын үйді пайдаланатын тұлғалардың құқығын тұрғын үй мүлкіне ауыртпалық ретінде қарау керек.

4. Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде тұрғын үйдің құқықтық режимін нақты ажырату қажет. Басқа тұлғалардың (тұрғын үй иелері емес) тұрғын үйді пайдалану құқығы жылжымайтын мүлікке ауыртпалық ретінде қарастырылуы керек – тұрғын үй сервитуты. Сондықтан заңды (шарттық) негізде тұрғын үйді пайдалануға құқығы бар тұлғалардың құқықтарын тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің ауыртпалығы ретінде түсіндіру қажет.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕКТЕР ТІЗІМІ

1 «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 Заңы // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118557

2 Гражданское право : [учеб.] : в 3 т. / под общ. ред. С. А. Степанова. – М. : Екатеринбург, 2010. – Т. 1. – 2010. – 640 с.

3 Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / отв. ред. А. Н. Ткач. – М. : Юстицинформ, 2007. – 312 с.

4 **Крашенинников, П. В.** Сделки с жилыми помещениями : комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / Крашенинников П.В. – М. : Статут, 2009. – 590 с.

5 Гражданское право : [учеб.] : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – Т. 1 : Общая часть. – 2008. – 720 с.

6 **Чефранова, Е. А.** Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним : правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора : [учеб. пособ.] / Е. А. Чефранова, С. Г. Певницкий. – М. : Статут, 2009. – 640 с.

7 **Алексеев, В. А.** Недвижимое имущество : государственная регистрация и проблемы правового регулирования / Алексеев В. А. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.

8 Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ. // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51006061.

9 **Шимон, С. И.** Концепция бестелесных вещей и имущественных прав, в современном гражданском праве / С. И. Шимон // Актуальные проблемы гражданского, жилищного и семейного законодательства. – X., 2012. – С. 58–62.

10 **Шкварок, Л. В.** Научные поиски определенности собственности / Л. В. Шкварок // Актуальные проблемы гражданского, жилищного и семейного законодательства. - X., 2012. – С. 441–443.

11 **Janczak, T. D.** Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w Polsce. Praca doktorska / T. D., Janczak. – Warszawa, 2018 – 214 s. // [Electronic resource]. – https://www.lazarski.pl/fileadmin/user_upload/dokumenty/postepowania_awansowe/doktoraty/Tomasz_Dominik_Janczak/Rozprawa_doktorska.pdf.

12 Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442-ІІ // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51040583#activate_doc=2.

13 Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / [пер. с нем.; науч. ред. Н. Г. Елисеев, А. Л. Маковский, Т. Ф. Яковлева; введ. В. Бергман]. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.

14 «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 ж. 16 шілдедегі № 242-ІІ Заңы // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51024035

15 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-1 Заңы // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51007658

16 «Әкімшілік және тұрғын ғимараттарға қойылатын санитариялық-эпидемиологиялық талаптар» санитариялық қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Денсаулық сақтау министрінің 2022 жылғы 16 маусымдағы № ҚР ДСМ-52 бұйрығы // [Электрондық ресурс]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31798841

REFERENCES

1 «Zhylyzhymajtyn mulikke kukyktardy memlekettik tirkeu turaly» Kazakhstan Respublikasynyn 2007 zhylygy 26 shildedegi N 310 [Law of the Republic of Kazakhstan dated July 26, 2007 No. 310-III «On State Registration of Rights to immovable property»] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118557

2 Grazhdanskoe pravo [Civil law] : [studies] : in 3 t. / Under the general editorship of S.A. Stepanova. – Moscow : Ekaterinburg, 2010. – Vol. 1. – 2010. – 640 p.

3 Kommentarij k Federal'nomu zakonu «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» (postatejnyj) [Commentary to the Federal Law «On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with it» (article by article)] / Responsible editor A. N. Tkach. – Moscow : Yusticinform, 2007. – 312 p.

4 **Krashennnikov, P. V.** Sdelki s zhilymi pomescheniyami : kommentarij grazhdanskogo i zhilishchnogo zakonodatel'stva i praktika ego primeneniya [Residential transactions : commentary on civil and housing legislation and its application practice]. – Moscow : Statute, 2009. – 590 p.

5 Grazhdanskoe pravo [Civil law] : [studies]: in 4 t. / Responsible editor E. A., Suhanov. – Moscow : Walters Kluwer, 2008 – T. 1. – 2008. – 720 p.

6 **Chefranova, E. A.** Gosudarstvennaya registraciya prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: pravovye osnovy. Vvedenie v professiyu gosudarstvennogo registratora [State registration of rights to real estate and transactions with it: legal basis. Introduction to the profession of a state registrar]. – Moscow : Russian Law Academy, 2009. – 640 p.

7 **Alekseev, V. A.** Nedvizhimoe imushchestvo : gosudarstvennaya registraciya i problemy pravovogo regulirovaniya [Real estate : state registration and problems of legal regulation]. – Moscow : Walters Kluwer, 2007. – 504 p.

8 Kazakhstan Respublikasynyn azamattyk kodeksi 1994 zhylygy 27 zheltoksandagy № 268-HIII. [The Civil Code of the Republic of Kazakhstan (General part), adopted by the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan on December 27, 1994] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51006061

9 **Shimon, S. I.** Koncepciya bestelesnyh veshchej i imushchestvennyh prav, v sovremennom grazhdanskom prave [The concept of disembodied things and property rights in modern civil law] // Actual problems of civil, housing and family legislation. – H., 2012. – P. 58–62.

10 **Shkvarok, L. V.** Nauchnye poiski opredelenosti sobstvennosti [Scientific searches for the certainty of ownership] // Actual problems of civil, housing and family legislation. – H., 2012. – P. 441–443.

11 **Janczak, T. D.** Posrednictwo w obrocie nieruchomosciami w Polsce. Praca doktorska [Real estate brokerage in Poland. Doctoral thesis]. – Warsaw, 2018 – 214 p. // [Electronic resource]. – https://www.lazarski.pl/fileadmin/user_upload/dokumenty/postepowania_awansowe/doktoraty/Tomasz_Dominik_Janczak/Rozprawa_doktorska.pdf

12 Kazakhstan Respublikasynyn Zher kodeksi 2003 zhylygy 20 mausymdagy № 442-II [Land Code of the Republic of Kazakhstan No. 442-II dated June 20, 2003] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51040583#activate_doc=2

13 Grazhdanskoe ulozhenie Germanii. Vvodnyj zakon k Grazhdanskomu ulozheniyu [The Civil Code of Germany. Introductory Law to the Civil Code] / [translated from German, scientific editor N. G. Eliseev, A. L. Makovskij, T. F. YAkovleva]. – Moscow : Volters Kluwer, 2004. – 816 p.

14 «Kazakhstan Respublikasyndagy saulet, kala kurylysy zhane kurylys kyzmeti turaly» Kazakhstan Respublikasynyn 2001 zh. 16 shildedegi № 242-II Zany [Law of the Republic of Kazakhstan dated July 16, 2001 № 242 «On Architectural, urban planning and construction activities in the Republic of Kazakhstan»] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51024035.

15 «Turgyn yj katynastary turaly» Kazakhstan Respublikasynyn 1997 zhylygy 16 sauirdegi № 94-I Zany [Law of the Republic of Kazakhstan dated April 16, 1997 No. 94-I «On housing relations»] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=51007658.

16 «Akimshilik zhane turgyn gimarattarga kojylatyn sanitariyalyk-epidemiologiyalyk talaptar» sanitariyalyk kagidalaryn bekitu turaly Kazakhstan Respublikasy Densaulyk saktau ministrinin 2022 zhylygy 16 mausymdagy № KR DSM-52 bujrygy [Order of the Minister of Health of the Republic of Kazakhstan dated June 16, 2022 No. KR DSM-52 «On approval of Sanitary rules «Sanitary and epidemiological requirements for administrative and residential buildings»] // [Electronic resource]. – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31798841/

05.02.24 ж. баспаға түсті.

05.02.24 ж. түзетулерімен түсті.

13.02.24 ж. басып шығаруға қабылданды.

*Ж. К. Ажибаева, А. К. Кыдралинова

Торайғыров университет, Республика Казахстан, г. Павлодар.

Поступило в редакцию 05.02.24.

Поступило с исправлениями 05.02.24.

Принято в печать 13.02.24.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЖИЛЬЯ КАК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная проблема: Жилье рассматривается как объект права собственности, призванный удовлетворить потребности человека. В то же время, жилье является предметом различных сделок, в том числе тех, которые опосредуют переход права собственности жилой недвижимостью.

Учитывая значительную имущественную ценность жилых объектов и их место в обеспечении социальных потребностей людей, договор купли-продажи жилья имеет особую актуальность в условиях становления рынка жилой недвижимости.

В законодательстве Республики Казахстан не выделен договор купли-продажи жилья в вид договоров купли-продажи по такому системному признаку, как предмет договора. А потому к договору купли-продажи жилья применяются общие правила о договорах купли-продажи. Следовательно, специфические признаки-устойчивая связь с землей, особая ценность, непотребность в процессе использования и т.п. – диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте.

Целью исследования является анализ правового режима жилого помещения как объекта недвижимости, направленный на совершенствование механизма гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилья.

Методы исследования выбраны с учетом поставленной цели, объекта и предмета исследования. В процессе исследования использованы общенаучные и специально-юридические методы.

Результаты и их значимость: в статье обосновывается, что правовой режим объектов жилой недвижимости имеет важное значение для определения содержания прав и обязанностей их владельцев (совладельцев). Изменение правового режима зависит от объективных и субъективных факторов. К первым относятся

факторы определенные законодательством. Вторые зависят от волеизъявления собственника (совладельцев) объекта недвижимости вследствие чего последний может быть обременен вещными правами других лиц. Анализируется значение государственной регистрации сделок с недвижимостью. В статье аргументируется, что с государственной регистрацией связывается возникновение определенных прав и обязанностей их владельцев.

Автор приходит к выводу, что право пользования жильем других лиц (не собственников жилья) следует рассматривать как обременение недвижимости – жилой сервитут. Поэтому право лиц, которые на основании закона или договора пользуются жильем, следует рассматривать как обременение жилой недвижимости. Соответственно регистрация жилья как объекта недвижимости должна связываться с регистрацией обременений на жилье в виде прав других лиц на пользование жильем.

Ключевые слова: жилье, недвижимость, регистрация, собственник, вещное право.

**Zh. K. Azhibayeva, A. K. Kydralinova*

Toraighyrov University, Republic of Kazakhstan, Pavlodar.

Received 05.02.24.

Received in revised form 05.02.24.

Accepted for publication 13.02.24.

THE LEGAL REGIME OF HOUSING AS A REAL ESTATE OBJECT

The main problem: Housing is considered as an object of ownership, designed to meet human needs. At the same time, housing is the subject of various transactions, including those that mediate the transfer of ownership of residential real estate.

Given the significant property value of residential properties and their place in ensuring the social needs of people, the contract of sale of housing is of particular relevance in the conditions of the formation of the residential real estate market.

The legislation of the Republic of Kazakhstan does not distinguish the contract of purchase and sale of housing in the form of purchase and sale agreements on such a systemic basis as the subject of the contract.

Therefore, the general rules on purchase and sale agreements apply to the contract of sale of housing. Consequently, specific features—a stable connection with the land, a special value, non-use in the process of use, etc. – dictate the need to establish special rules governing the participation of such objects in property turnover.

The purpose of the study is to analyze the legal regime of residential premises as a real estate object, aimed at improving the mechanism of civil regulation of the contract of sale of housing.

The research methods are chosen taking into account the set goal, object and subject of the study. In the course of the research, general scientific and special legal methods were used.

Results and their significance: the article substantiates that the legal regime of residential real estate is important for determining the content of the rights and obligations of their owners (co-owners). The change in the legal regime depends on objective and subjective factors. The first include factors defined by legislation. The latter depend on the will of the owner (co-owners) of the real estate object, as a result of which the latter may be burdened with the property rights of other persons. The significance of state registration of real estate transactions is analyzed. The article argues that the state registration is associated with the emergence of certain rights and obligations of their owners

The author comes to the conclusion that the equal use of housing by other persons (not homeowners) should be considered as an encumbrance of real estate – a residential easement. Therefore, the right of persons who use housing on the basis of a law or contract should be considered as encumbrance of residential real estate. Accordingly, the registration of housing as a real estate object should be associated with the registration of encumbrances on housing in the form of the rights of other persons to use housing.

Keywords: hous, real estate, registration, owner, property law.

Теруге 13.02.2024 ж. жіберілді. Басуға 04.03.2024 ж. қол қойылды.

Электронды баспа

1,06 Мб RAM

Шартты баспа табағы 9,28.

Таралымы 300 дана. Бағасы келісім бойынша.

Компьютерде беттеген: А. К. Мыржикова

Корректор: А. Р. Омарова

Тапсырыс № 4190

Сдано в набор 13.02.2024 г. Подписано в печать 04.03.2024 г.

Электронное издание

1,06 Мб RAM

Усл.п.л. 9,78. Тираж 300 экз. Цена договорная.

Компьютерная верстка А. К. Мыржикова

Корректор: А. Р. Омарова

Заказ № 4190

«Toraighyrov University» баспасынан басылып шығарылған

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

«Toraighyrov University» баспасы

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

8 (7182) 67-36-69

e-mail: kereku@tou.edu.kz

<https://vestnik.tou.edu.kz/>