

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ  
Ш. ЕСЕНОВ АТЫНДАҒЫ КАСПИЙ МЕМЛЕКЕТТІК ТЕХНОЛОГИЯЛАР  
ЖӘНЕ ИНЖИНИРИНГ УНИВЕРСИТЕТІ

«ЭКОНОМИКА ЖӘНЕ ҚҰҚЫҚ» ИНСТИТУТЫ

«ҚҰҚЫҚТАНУ» КАФЕДРАСЫ

ІЗТҰРҒАНОВА Г.Қ.

«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰҚЫҒЫ» ПӘНІ  
БОЙЫНША СЕМИНАР САБАҚТАРЫН ӨТКІЗУГЕ АРНАЛҒАН ОҚУ-  
ӘДІСТЕМЕЛІК НҰСҚАУ  
МАМАНДЫҒЫ: 050301-ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

АҚТАУ 2011.

ӘӨЖ: 343 (072).

Құрастырған: «Құқықтану» кафедрасының аға оқытушысы Г.Қ. Ізтұрғанова. 050301-Юриспруденция мамандығы бойынша «Қазақстан Республикасының тұрғын үй құқығы» пәні бойынша семинар сабақтарын өткізуге арналған оқу-әдістемелік нұсқау– Ақтау, 2011.

РЕЦЕНЗЕНТ: з.ғ.к., Алибеков С.К.

Аталған әдістемелік құралда «Юриспруденция» мамандығында оқитын студенттерге «Қазақстан Республикасының тұрғын үй құқығы» пәнінен тәжірибе сабақтарын тиісті деңгейде меңгеруге қажетті оқу материалдары, әдістемелік нұсқаулар, пайдаланатын әдебиеттер тізімі берілген.

Ш.Есенов атындағы КМТЖИУ оқу-әдістемелік Кеңесінің шешімімен баспаға жіберілді.

Ізтұрғанова Г.Қ.

«Юриспруденция» мамандықтарында оқитын студенттерге «Қазақстан Республикасының тұрғын үй құқығы» пәні бойынша семинар сабақтарын өткізуге арналған оқу-әдістемелік нұсқау

©Ш.Есенов атындағы КМТЖИУ

## Алғы сөз

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй құқығы» пәні студенттерді мемлекетіміздегі тұрғын үй құқықтық қатынастарын оқуына ҚР "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңымен және басқа да азаматтық және әкімшілік-құқықтық қалыптармен таныстыруға зор ықпал етеді. Бұл заң қалыптарын пайдалана отырып, сот және басқа құқық қорғау органдарында, заң қызметінде кездесетін тұрғын үй саласына қатысты кез-келген дау, талас, талаптарды заңға сай анық та дәл ұғынып, дұрыс шешім қабылдауға ұмтылдырады.

Бұл курста тұрғын үй құқығының сан алуан қырлары теория және практикалық бағдардан сот, нотариат және заң қызметі іс жүзінен мысалдар келтіріле отырып көрсетіледі.

Студент бұл курсты оқыған кезде еліміздің тұрғын үй саласын қамтитын азаматтық және әкімшілік-құқықтық қалыптарда мағынасын теориялық және іс жүзінде жақсы білуі қажет.

Студенттің тұрғын үй саласына қатысы бар заң актілерінің іс жүзінде қалай қолданылатыны жөнінде хабары болуы керек.

Тұрғын үй құқығы пәнін оқуға қажет болатын пәндердің тізімі мыналар: мемлекет және құқық теориясы, рим құқығы, отбасы құқығы, конституциялық құқық, азаматтық құқық, әкімшілік құқығы және басқалары.

## **1-тақырып. Тұрғын үй құқығының түсінігі, қағидалары және тұрғын үй қоры**

### Семинар сабағының жоспары:

1. Тұрғын үй құқығының қайнар көздері.
2. ҚР-ның тұрғын үй заңдары.
3. Тұрғын үй қорын басқару және пайдалану.

Семинар сабағының мақсаты: семинар сабағына беріліп отырған жоспарға сәйкес тұрғын үй құқығының қайнар көздері неден бастау алатынын анықтап, Қазақстан Республикасының тұрғын үй саласында қолданылатын заңдылықтармен танысып, меңгеру.

### Әдебиеттер:

1. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
2. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. Москва, 1996.
3. Жилищные споры: Сборник документов / Под общ. Ред. М.Ю.Тихомирова: Москва, 1999.
4. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.
5. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
6. Басин Ю.Г. Комментарий к законодательству о приватизации // Хозяйственное законодательство РК. Алматы, 1992

### Әдістемелік нұсқау

Бұл аталып отырған тақырып осы пәнді оқып-тануда кіріспе болып саналады, яғни Қазақстан Республикасының тұрғын үй құқығы туралы, тұрғын үй қатынастарының пайда болуы мен тоқтатылу негіздері жайында, тұрғын үй қатынастары саласында қолданылатын нормативтік құқықтық кесімдер туралы жалпы мағлұмат береді. Сондықтан да студент семинар сабағын орындау барысында тұрғын үй құқығының қайнар көздері неден бастау алатынын анықтап, Қазақстан Республикасының тұрғын үй саласында қолданылатын заңдылықтармен танысып, меңгеруі тиіс. Яғни қазіргі қолданыстағы Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы заңына, Қазақстан Республикасының жеке тұрғын үй құрылыстары туралы заңына, Қазақстан Республикасының Президентінің Азаматтардың тұрғын үйге деген құқықтарын қамтамасыз ету туралы заң күші бар жарлығына талдау жасалуы қажет. Сондай-ақ тұрғын үй қорын басқару және пайдалану негіздемелеріне сілтеме жасай отырып, олардың заңи тәртібін қарастыру керек. Бұл семинар сабағының сұрақтарын меңгеру арқылы студент осы пәннің келесі тақырыптарын оқып-тануға дайындалады.

## **2-тақырып. Тұрғын үйге меншік құқығын алу және тоқтату**

### Семинар сабағының жоспары:

1. Тұрғын үй иесі отбасы мүшелерінің түсінігі, негізгі құқықтары мен міндеттері.
2. Ипотекалық тұрғын үйлер.
3. Тұрғын үйге жеке меншік құқығын жүзеге асыру шарттары.

Семинар сабағының мақсаты: семинар сабағына беріліп отырған жоспарға сәйкес тұрғын үй иесі және отбасы мүшелерінің құқықтары мен міндеттері туралы, ипотека нысанында берілетін тұрғын үйлер туралы, тұрғын үйге жеке меншік құқығы туралы түсініктерді талдау.

Әдебиеттер:

1. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
2. ҚР Президентінің «Азаматтардың тұрғын үйге деген құқықтарын қамтамасыз ету туралы» заң күші бар жарлығы 05.04.1994.
3. «Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы» ереже 24.01.1992.
4. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. Москва, 1996.
5. Жилищные споры: Сборник документов / Под общ. Ред. М.Ю.Тихомирова: Москва, 1999.
6. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.
7. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
8. Басин Ю.Г. Комментарий к законодательству о приватизации // Хозяйственное законодательство РК. Алматы, 1992

Әдістемелік нұсқау

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңында азамат немесе заңды тұлға, егер заң актілерінде өзгеше көзделмесе, Қазақстан Республикасы аумағының қай жерінде тұратынына қарамастан, жеке меншігіне заңды түрде тұрғын үй сатып ала алады делінген. Осы айтылған бап негізінде студент семинар сұрақтарын талқылау барысында «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңын басшылыққа ала отырып, тұрғын үйді сатып алу құқығының пайда болу негіздерін, жалпы тұрғын үйге меншік құқығының пайда болуының негіздерін, жалға алушының мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұратын тұрғын үйіне меншік құқығын жекешелендіру тәртібімен алуын, жер учаскелерінің мемлекеттік қажеттер үшін алынуына (сатып алынуына) байланысты тұрғын үй бұзылған жағдайда меншікке тұрғын үй беру жолдарын, тұрғын үйге ортақ меншік құқығының пайда болу негіздерін /ерлі-зайыптылардың ортақ меншігі ретінде/ меңгеріп, талдау жасауы қажет. Сондай-ақ ипотекалық тұрғын үйлердің берілу тәртібі мен тұрғын үйге жеке меншік құқығын жүзеге асыру шарттарына толық түсінік берулері тиіс.

**3-тақырып. Кондоминиум**

Семинар сабағының жоспары:

1. Кондоминиумның ұғымы, пайда болуы мен тоқтатылуы.
2. Кондоминиум объектісіндегі үй жайдың ішін өзгерту.
3. Тұрғын емес үй-жайлар иелерінің құқықтары мен міндеттерінің ерекшеліктері.

Семинар сабағының мақсаты: Бұл семинар сабағында студенттер Қазақстан Республикасының тұрғын үй құқығы жүйесіндегі кондоминиумның ұғымына түсінік беріп, оның тоқтатылу негіздерін, өзгертілуін және ерекшеліктерін айқындауы тиіс.

Әдебиеттер:

1. ҚР Үкіметінің Кондоминиум қатысушыларына жер учаскелерін беру тәртібі туралы қаулысы 18.12.1997.
2. ҚР Үкіметінің Пәтер меншік иелері тұтыну кооперативтерінің қызметін қолдаудың шаралары туралы қаулысы 17.04.1997.
3. ҚР Министрлер Кабинетінің тұрғын үй нарығын одан әрі дамыту туралы қаулысы 25.09.1995.
4. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

Әдістемелік нұсқау:

Кондоминиум - үй-жай жеке, заңды тұлғалардың, мемлекеттің бөлек (жеке-дара) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлесті меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда бірыңғай мүліктік кешен ретіндегі жылжымайтын мүлікке меншіктің ерекше нысаны. Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 6-шы тарауында кондоминиумға сипаттама берілген. Осы тарауды басшылыққа ала отырып студент кондоминиумның құрылуы мен тоқтатылу негіздеріне назар аударуы керек. Сондай-ақ заңда көзделген баптарға сәйкес кондоминиум объектісінің тіркелу тәртібін анықтап, бөлек үй-жай иелерінің ортақ мүліктегі үлестерінің құқықтық реттелуін түсіндіруі қажет. Және де кондоминиум бойынша үй-жай иелерінің құқықтары мен міндеттеріне, үй-жайлардың иесі емес адамдардың міндеттеріне, тұрғын емес үй-жай иелерінің құқықтары мен міндеттерінің ерекшеліктеріне, үй жайларға кіру мәселеріне назар аударуы қажет. Сонымен қатар тұрғын үй заңында көзделген ретте ортақ мүлікке немесе басқа үй-жайларға келтірілген залалды өтеу мәселелеріне талдау жасауы қажет.

#### **4-тақырып. Кондоминиум объектісін басқару**

Семинар сабағының жоспары:

1. Үй-жайлар иелерінің кооперативтерін тіркеу, олардың мүлкі мен жарғысы.
2. Үй-жайлар иелерінің ортақ шығыстарға қатысуы.
3. Үй-жайлар иелерінің кооперативін тоқтату.

Семинар сабағының мақсаты: Бұл семинар сабағында студенттер үй-жайлар иелерінің кооперативтерін тіркеу тәртібіне, олардың мүлкі мен жарғысына назар аударулары қажет. Сондай-ақ үй-жайлар иелерінің кооперативін тоқтату негіздеріне мысалдар келтіруі тиіс.

### Әдебиеттер:

1. ҚР Үкіметінің Тұрғын үйді күту және тұрғын үй коммуналдық қызметтерді төлеудің жаңа қағидаларына көшу туралы қаулысы 12.04.1996.
2. ҚР Үкіметінің Тұрмысы нашар азаматтарға тұрғын үйді күту және коммуналдық қызметтерді төлеуге тұрғын үй жәрдемақыларын беру тәртібі туралы уақытша ереже 12.04.1996.
3. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
4. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### Әдістемелік нұсқау

Аталмыш тақырыпты меңгеруде ең алдымен Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастарындағы кондоминиум ұғымына түсінік беріп, оның пайда болу негіздерін анықтау абзал. Кондоминиум - үй-жай жеке, заңды тұлғалардың, мемлекеттің бөлек (жеке-дара) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлесті меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда бірыңғай мүліктік кешен ретіндегі жылжымайтын мүлікке меншіктің ерекше нысаны. Кондоминиум объектісі тіркелгеннен кейін бір айдан кешіктірмей үй-жай иелері кондоминиум объектісін басқару нысаны туралы мәселені шешуге тиіс. Осындай шешім қабылданғанға дейін біртұтас кешен ретінде кондоминиумға, сондай-ақ тұрғын үйді коммуналдық қызметтермен бір орталықтан қамтамасыз етуге байланысты міндеттемелер бойынша меншік иелері бірдей жауап береді. Біртұтас инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету жүйесі бар және біртұтас тұрғын үй- коммуналдық кешенді құрайтын көп пәтерлі тұрғын үйде (немесе оның бір бөлігінде) кондоминиум объектісін бірлесіп басқарудың бір нысаны ғана қолданылуы мүмкін. Осыған орай студент, Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 42-бабын басшылыққа ала отырып кондоминиум объектісін басқару нысанын оған қатысушылардың келісімімен белгіленетін негіздер бойынша талдау жасауы тиіс.

Сондай-ақ, үй-жайлар иелерінің ортақ шығыстарға қатысуының заңи негіздемелерін мысал келтіре отырып қарастыруы қажет. Және де үй-жайлар иелерінің кооперативін тоқтату жағдайларына да назар аударулары қажет.

### **5-тақырып. Тұрғын үй және тұрғын үй-құрылыс кооперативтері** Семинар сабағының жоспары:

1. Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне мүше болу шарттары.
2. Тұрғын үй кооперативінің Жарғысы.
3. Босаған тұрғын үйді басқа адамға беру.

### Әдебиеттер:

1. ҚР Үкіметінің Тұрғын үй жәрдемақы қызметі туралы үлгі ереже 12.04.1996.
2. ҚР Үкіметінің Тұрғын үйлердегі тұрғын емес жайлар мен пәтер иелерінің тұтыну кооперативтерін дамыту шаралары туралы қаулысы 27.05.1997.

3. ҚР Үкіметінің Пәтер меншік иелері тұтыну кооперативтерінің қызметін қолдаудың шаралары туралы қаулысы 17.04.1997.
4. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### **Әдістемелік нұсқау**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 52-бабында көзделгендей, азаматтар тұрғын үй және тұрғын үй-құрылыс кооперативтеріне кіруге құқылы. Тұрғын үй кооперативтері пәтерлері немесе өзге де тұрғын үй-жайлары кооператив мүшелеріне берілетін тұрғын үйді сатып алу үшін құрылады. Тұрғын үй-құрылыс кооперативтері тұрғын үй салып, оны кейіннен кооператив мүшелерінің тұруына тұрғын үй-жайлар ретінде пайдалану үшін құрылады. Тұрғын үй құрылысы аяқталғаннан кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативі тұрғын үй кооперативінің мәртебесін алады. Тұрғын үй (тұрғын үй-құрылыс) кооперативін басқару, егер тұрғын үй туралы заңының және Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің нормаларына қайшы келмесе, үй-жайлар иелерінің кооперативін басқару үшін тұрғын үй қатынастары заңымен белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады. Осы аталғандар негізінде студент семинар сабағында тұрғын үй-құрылыс кооперативіне мүше болу шарттарымен таныса отырып, кооператив мүшесіне тұрғын үй-жай беру, тұрғын үй (тұрғын үй-құрылыс) кооперативтерін қаржылай (несиелей) қолдау, тұрғын үй (тұрғын үй-құрылыс) кооперативінің жарғысы, кооперативті және оған тиесілі жылжымайтын мүлікті тіркеу мәселерін де меңгереді.

### **6-тақырып. Жеке тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді жалдау**

#### **Семинар сабағының жоспары:**

1. Қосымша жалдаушылар мен уақытша тұрғындардың құқықтық жағдайы.
2. Меншік иесі тұрмайтын тұрғын үйді жалдау шарттары.
3. Тұрғын үйге меншік құқығын күштеп тоқтату.

#### **Әдебиеттер:**

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. ҚР Үкіметінің Пәтер меншік иелері тұтыну кооперативтерінің қызметін қолдаудың шаралары туралы қаулысы 17.04.1997.
5. Богомолов А.М., Голощапов Н.А., Помазкова С.И. Договоры жилищно-коммунального хозяйства. Москва, 1999.
6. Владимирская А.С. Аренда жилых и нежилых помещений. Москва, 1999.



## Әдістемелік нұсқау

Меншік иесі өзі тұратын тұрғын үйді, не негізгі мақсаты жалға алушыларға тұрақты не уақытша тұру үшін берілу болып табылатын тұрғын үйді жалға беруге құқылы. Тұру шарттары (жалдау мерзімі, ақы төлеу мөлшері, жөндеу жөніндегі міндеттерді бөлісу, жалға алушыларды шығарудың негіздері және сол сияқтылар) осы Заңмен, сондай-ақ жалға беруші мен жалға алушы арасындағы шартпен белгіленеді. Тұрғын үйін жалға беретін адамдарды меншік иесі таңдайды. Жергілікті атқарушы орган Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес ҚР тұрғын үй қатынастары заңының 67-бабында аталған азаматтарға кейіннен беру үшін жеке тұрғын үй қорынан тұрғын үй-жайларды (пәтерлерді) жалдауға құқылы.

Жеке тұрғын үй қорындағы меншік иесі тұрмайтын тұрғын үйді ол жазбаша түрде жасалған шарт бойынша басқа адамға жалға бере алады. Жеке тұрғын үй-жай не тұруға жарамды, құрылыс, санитариялық, өртке қарсы және басқа міндетті талаптарға сәйкес келетін жеке бөлме (бөлмелер) жалға берілуі мүмкін. Тұрғын үй-жайды жергілікті атқарушы орган жалға алып берген адам оған қосымша жалдаушылар мен уақытша тұрғындарды қоныстандыруға құқылы емес. Егер шартта өзгеше көзделмеген болса, жалға алушы жалға алынған үй-жайды алты айға дейінгі мерзімге тастап кетуге құқылы.

Осы аталғандардың негізінде студенттер семинар сабағының барысында Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңына сәйкес қосымша жалдаушылар мен уақытша тұрғындардың құқықтық жағдайы анықтауы тиіс. Сондай-ақ меншік иесі тұрмайтын тұрғын үйді жалдау шарттарына түсінік бере отырып, шарттың орындалу негіздеріне талдау жасаулары қажет. Және де тұрғын үйге меншік құқығын күштеп тоқтату негіздемелерін анықтап, мысал келтіре отырып талдау жасаулары қажет.

### **7-тақырып. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру**

#### Семинар сабағының жоспары:

1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру нормасы.
2. Азаматтарға мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру кезегі.
3. Азаматтарды мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беруге мұқтаждар есебінен шығару негіздері.

#### Әдебиеттер:

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы ереже 24.01.1992.
5. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. Москва, 1996.
6. Жилищное споры: Сборник документов / Под общ. Ред. М.Ю.Тихомирова: Москва, 1999.

### Әдістемелік нұсқау

Бұл тақырыпты меңгеруде студенттер алдымен Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 10-шы тарауын басшылыққа ала отырып мемлекеттік тұрғын үй қорына сипаттама берілу керек. Содан соң мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беруге болатын азаматтарды есепке алу, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру үшін есепке қоюдан бас тарту негіздері, азаматтарды мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беруге мұқтаждар есебінен шығару негіздері азаматтарға мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру кезегі, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру нормасы, мемлекеттік тұрғын үй қорының тұрғын үйлеріне қойылатын талаптар сияқты мәселелерге назар аударулары қажет.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй оған мұқтаж, осы елді мекенде тұрақты тұратын (тұру мерзіміне қарамастан) және халықтың әлеуметтік жағынан қорғалатын табысы аз топтарына жататын Қазақстан Республикасы азаматтарының пайдалануына беріледі. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй сондай-ақ тұрғын үйге мұқтаж мемлекеттік қызметшілерге, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлеріне, әскери қызметшілерге және сайланбалы мемлекеттік қызмет атқаратын адамдарға беріледі. Оларға берілетін тұрғын үй, жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді қоспағанда, қызметтік тұрғын үйге теңестіріледі. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй өздерінің жалғыз тұрғын үйі ипотекалық тұрғын үй заемы бойынша ипотека нысанасы болған және оны Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы заңдарына сәйкес жергілікті атқарушы орган сатып алған Қазақстан Республикасының азаматтарына беріледі.

### **8-тақырып. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан үйлерді жалдаушылардың құқықтары мен міндеттері**

#### Семинар сабағының жоспары:

1. Жалға алушының отбасы мүшелерінің құқықтары мен міндеттері.
2. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жалдау шартын жарамсыз деп тану.
3. Уақытша болмаған азаматқа тиесілі мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйдің пайдаланылуы.

#### Әдебиеттер:

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы ереже 24.01.1992.
5. Жилищное законодательство России. Сборник нормативных документов с комментариями. Москва, 1999.

6. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
7. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### Әдістемелік нұсқау

Бұл тақырыптағы семинар сұрағын меңгеру үшін студент Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 11-ші тарауының 80-90 баптарын басшылыққа ала отырып жалға алушының отбасы мүшелерінің құқықтары мен міндеттеріне сипаттама берулері тиіс. Сондай-ақ мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жалдау шартын жарамсыз деп танудың заңи негіздемелерін Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде көзделген реттерде анықтап, талдау жасауы қажет. Семинар сұрақтарын талқылау барысында студент тұрғын үй заңында көзделген уақытша болмаған азаматқа тиесілі мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйдің пайдаланылуын негіздемесі бойынша саралауы қажет.

### **9-тақырып. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй берудің және оны пайдаланудың ерекшеліктері**

#### Семинар сабағының жоспары:

1. Мемлекеттік кәсіпорындардың тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үйлердің құқықтық режимі.
2. Жабық объектілерде берілетін тұрғын үйлердің құқықтық режимі.
3. Тұрғын үйді коммерциялық жалдау шарты.

#### Әдебиеттер:

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы ереже 24.01.1992.
5. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
6. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### Әдістемелік нұсқау

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан әлеуметтік жағынан қорғалатын табысы аз азаматтарға берілетін тұрғын үйді жалдаушының тұрғын үй иесінің келісімімен Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген ретпен және шарттармен жекешелендіруіне болады. Мемлекеттік тұрғын үй қоры жатақханаларындағы бөлмелік үлгідегі тұрғын үй-жайларды жекешелендіру ерекшеліктері Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 13-бабына сәйкес белгіленеді. Аталған бапта көрсетілген азаматтарға берілген, сондай-ақ әлеуметтік жағынан қорғалатын табысы аз азаматтарға берілген тұрғын үйді жергілікті атқару органының келісімімен басқа тұрғын үйге ауыстыруға болады.

Бұл орайда ауыстыру азаматтардың тұрғын үй жағдайын қасақана нашарлатуға әкеп соқпауға тиіс, өйткені бұл жағдайда ол Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 69-бабына сәйкес тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж адам болып шығады.

Аталмыш тақырыптың аясында студент мемлекеттік кәсіпорындардың тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үйлердің құқықтық режиміне, жабық объектілерде берілетін тұрғын үйлердің құқықтық режиміне, тұрғын үйді коммерциялық жалдау шартының негіздемелеріне талдау жұмысын жүргізуі тиіс.

## **10-тақырып. Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді пайдалану құқығын тоқтату және олардан шығару**

### **Семинар сабағының жоспары:**

1. Жалдаушының мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді жалдау шартын бұзуы.
2. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан басқа тұрғын үй берілмей шығару негіздері.
3. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жалдау шартын өзгерту.

### **Әдебиеттер:**

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелендіру туралы ереже 24.01.1992.
5. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
6. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### **Әдістемелік нұсқау**

Жалдаушының мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді жалдау шартын бұзуы тұрғын үй заңының 102-ші бабында көрініс тапқан. Онда мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жайды жалдаушы (кәмелетке толған отбасы мүшелерінің келісімімен) кез келген уақытта жалдау шартын бұзуға құқылы екенін атап көрсеткен. Жалдаушы мен отбасы мүшелері тұрақты тұру үшін басқа жаққа көшіп кеткен жағдайда тұрғын үйді жалдау шарты олар кеткен күннен бастап бұзылды деп есептеледі.

Семинар сабағын талдау барысында студенттер ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңның негізінде жалға берушінің талап етуі бойынша мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді жалдау шартын бұзу және жалдаушыны тұрғын үйден шығару мәселелерін қарастырулары қажет. Сондай-ақ студенттер мемлекеттік тұрғын үй қорынан басқа тұрғын үй берілмей шығару негіздеріне, және де мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жалдау шартын өзгерту негіздеріне де толық мағлұмат бергендері жөн.

## **11-тақырып. Қызметтік тұрғын үйлерді және жатаханаларды пайдалану** Семинар сабағының жоспары:

1. Қызметтік тұрғын үйлерден шығару.
2. Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы жатақханадан шығару.
3. Ипотекалық тұрғын үйдің ерекшеліктері.

### Әдебиеттер:

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### Әдістемелік нұсқау

Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы қызметтік тұрғын үйлер жалдау шарты бойынша өздерінің еңбек қатынастарының сипатына байланысты жұмыс орны бойынша тұруға тиісті азаматтарды тұрғызуға арналады. Өздерінің еңбек қатынастарының сипатына байланысты жұмыс орны бойынша тұруға тиіс және қызметтік тұрғын үй берілуі мүмкін қызметкерлер санатының тізбесін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Тұрғын үй ауданның (облыстық маңызы бар қаланың), республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органдарының шешімімен қызметтік тұрғын үйлердің қатарына кіргізіледі және олардың қатарынан шығарылады. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан қызметтік тұрғын үйді беру және пайдалану тәртібі ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңмен және Қазақстан Республикасы заңдарының өзге де нормаларымен белгіленеді. Қызметтік тұрғын үйді пайдалануға ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңының 90, 93, 95-баптарының ережелері қолданылмайды. Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы қызметтік тұрғын үйлерді ауыстыруға қызметтік тұрғын үйді берген мемлекеттік органның келісімімен жол беріледі.

Жоғарыда аталғандардың негізінде студенттер семинар сабағын талдау барысында қызметтік тұрғын үйлерден шығару негіздерін, мемлекеттік тұрғын үй қорындағы жатақханадан шығарудың заңды тәртібін айқындап, меңгерулері тиіс. Сонымен қатар, студенттер қазіргі таңда қарқынды деңгейде салынып жатқан ипотекалық тұрғын үйлердің ерекшеліктеріне назар аударып, халық үшін тиімді жақтарын көрсетулері тиіс /мысал келтіре отырып/.

## **12-тақырып. : Тұрғын үй беру жөніндегі шарттық міндеттемелер** Семинар сабағының жоспары:

1. Шарттық міндеттемелердің түрлері.
2. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан шарт арқылы тұрғын үй беру.
3. Тұрғын үй заңдарын бұзғаны үшін жауапкершілік.

### Әдебиеттер:

1. ҚР Конституциясы. 30 тамыз 1995 ж. 21 мамыр 2007 жылы өзгертулер мен толықтырулар енгізілген.
2. ҚР Азаматтық кодексі 27.12.1994.
3. ҚР тұрғын үй қатынастары туралы заңы 16.04.1997.
4. Сулейменов М.К. Жилищные права граждан. Алма-Ата, 1990.
5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. Москва, 1997.

### Әдістемелік нұсқау

Тұрғын үй Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін тұрғын үйді пайдалануға беру туралы шарт негізінде берілуі мүмкін.

Шарттар атап айтқанда:

- 1) күрделі жөндеу кезінде тұрғын үй беру туралы;
- 2) бұзылуға тиісті тұрғын үйді сол жерден немесе жақын маңдағы жер учаскесінен тұрғын үйдің орнына тұрғын үй беру шартымен босату туралы;
- 3) құрылыс салушыға құрылыс алаңында орналасқан және бұзылуға тиісті тұрғын азаматтарды орнына басқа тұрғын үйлер беру шартымен шығару үшін тұрғын үйлер беру
- 4) басқа жерге кетуіне байланысты тұрғын үйді сол елді мекенге қайтып келгеннен тұрғын үй беру шартымен жергілікті атқарушы органға немесе заңды тұлғаға өткізу туралы;
- 5) тұрғын үйдің (үйдің бір бөлігінің) немесе тұрғын үй кешенінің құрылысына қатысқан адамға немесе құрылысты қаржыландыруға өз қаражатымен қатысқан адамға тұрғын туралы;
- 6) еңбек шартының ережелері бойынша тұрғын үй беру туралы жасалуы мүмкін.

Жоғарыда аталған негіздерде студенттер шарттық міндеттемелердің түрлерін жіктеп, мемлекеттік тұрғын үй қорынан шарт арқылы тұрғын үй беру тәртібіне, сондай-ақ, тұрғын үй заңдарын бұзғаны үшін жауапкершілік туу жолдарына түсінік беруі тиіс.

Пішімі 60x84 1/12  
Көлемі 15 бет 1,25 шартты баспа табағы  
Таралымы 20 дана.  
Ш.Есенов атындағы КМТЖИУ  
Редакциялық - баспа бөлімінде басылды.  
Ақтау қаласы, 32 ш/а.