

Шарабидин кызы А., Арым кызы Ж.

ТУРАК ЖАЙГА БОЛГОН МЕНЧИК УКУГУНУН ПАЙДА БОЛУШУ

Шарабидин кызы А., Арым кызы Ж.

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Sharabidin kyzy A., Arym kyzy J.

THE EMERGENCE OF OWNERSHIP OF THE PREMISES

УДК: 347.254

Макала азыркы учурдагы турак жайларга болгон укуктун келип чыгышы, жарандарды турак жайлар менен камсыз кылуу жана аларды мыйзам чегинде ишке ашырууга негизделген. Азыркы учурда жогорудагы маселе боюнча кыргыз өкмөтү алгылыктуу иштерди жүргүзүп жатат. Жарандарды турак жайлар менен камсыздоо боюнча мамлекеттик ипотекалык компания түзүлүп, иштер жүргүзүлүп жатат. Мындан сырткары мамлекеттик денгээлде программалар иштелип чыгып, бир топ жарандар ошонун негизинде турак жайлар менен камсыз болушту. Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинде каралгандай ар бир жаран каалаган аймактан турак жайларга ээ болууга укуктуу жана турак жайлардын саны чектелбейт деп көрсөтүлгөн. Жарандар, ошондой эле юридикалык жактар жеке менчигинде турак жайларга ээ болууга укугу боюнча, мамлекеттик органдар мамлекеттик менчикте турган турак жайларга ээлик кылууну, пайдаланууну жана тескөө боюнча маалыматтарды камтыйт. Мындан сырткары кызмат адамдарын турак жайлар менен камсыздоо да каралган, ошону менен бирге турак жайга болгон укуктардын жана милдеттердин келип чыгышы боюнча маалыматтар берилген.

Негизги сөздөр: турак жай, жаран, программа, мамлекеттик ипотекалык компания, Кыргыз Республикасынын өкмөтү.

В статье рассматриваются права граждан на жилое помещение, а также деятельность Правительства Кыргызской Республики по обеспечению населения жильем, учету граждан, нуждающихся в улучшения жилищных условий. В жилищном кодексе Кыргызской Республики закреплено право граждан и юридических лиц иметь в частной собственности жилые помещения, количество которых не ограничивается. В статье перечислены способы приобретения жилого помещения в собственность, а также указаны права и обязанности собственника жилого помещения. Особое внимание уделено деятельности государственной ипотечной компании. В настоящее время правительство хорошо работает по обеспечению своих граждан жильем. Потому что государственная ипотечная компания проделала большую работу, и можно сказать много людей получили жилье. Не только высшее правительство, но и органы местного самоуправления хорошо справляются с обеспечением граждан жильем. Также предоставляется жилье государственным служащим, а также информация о происхождении прав и обязанностей на жилище.

Ключевые слова: жилье, гражданин, программа, государственная ипотечная компания, правительство Кыргызской Республики.

The article discusses the rights of citizens to residential lodging, as well as the activities of the Government of the Kyrgyz Republic to provide the population with housing, to register citizens who need to

improve housing conditions. The housing code of the Kyrgyz Republic enshrines the right of citizens and legal entities to have private premises in private ownership, the number of which is not limited. The article lists the methods of acquiring dwelling in the property, as well as the rights and obligations of the owner of the dwelling. Particular attention is paid to the activities of the state mortgage company. Also, housing is provided to civil servants, as well as information on the origin of rights and obligations to housing.

Key words: housing, citizen, program, state mortgage company, government of the Kyrgyz Republic.

Азыркы учурда жарандарды турак жайлар менен камсыз кылуу максатында мамлекет тарабынан алгылыктуу иштер жүрүп жатат десек болот. Анткени мамлекеттик ипотекалык компания тарабынан көптөгөн иш аракеттер жүрүп, бир топ эле жарандар турак жайга ээ болушту деп айтсак болот. Кыргыз Республикасынын өкмөтү тарабынан жарандарды турак жай менен камсыз кылуу максатында программалар кабыл алынып иш жүзүнө ашырылууда. Себеби көп батирлүү үйлөр курулуп турак жайга муктаж, айрыкча мамлекеттик кызматкерлерди турак жайлар менен камсыз кылуу үчүн ипотекалык үйлөр курулуп, жарандарга берилип жатат. Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинин 15-беренесинин 1-пунктуна ылайык: «Кыргыз Республикасынын жарандары, ошондой эле юридикалык жактар жеке менчигинде турак жайларга ээ болууга укуктуу. Жарандардын жана юридикалык жактардын менчигинде турган турак жайлардын саны чектелбейт». Демек, КР нын ТЖ кодексине таянып айта турган болсок, ар бир жаран же болбосо юридикалык жак болобу өзү туулган аймактан тышкары Кыргыз Республикасынын каалаган аймагынан турак жайларды сатып алууга укуктуу деген маани келип чыгат, ошону менен бирге эч кандай турак жай менчигине ээ болууга мыйзам тыюу салбагандыгын баса белгилесек болот.

Жарандарды турак жай менен камсыз кылуу боюнча бир гана жогорку өкмөт эмес жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары да алгылыктуу иштерди алып барууда. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары муниципалдык менчигинде турак жайларга

ээ болууга, аларды Кыргыз Республикасынын Кодексинде, жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте жарандарга берүүгө укуктуу. Мамлекеттик органдар мамлекеттик менчикте турган турак жайларга ээлик кылууну, пайдаланууну жана тескөөнү мыйзамдарда белгиленген шарттарда жана тартипте жүзөгө ашырат. Мамлекеттик органдар турак жайларды Кыргыз Республикасынын жарандарына Турак жай кодексинде жана башка ченемдик-укуктук актыларда белгиленген тартипте берет.

Ал эми турак жай укуктарынын жана милдеттенмелеринин келип чыгышына төмөндөгүлөр негиз болуп саналат:

- мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын актылары;
- мыйзамдарда каралган келишимдер жана башка бүтүмдөр;
- сот актылары;
- юридикалык жактардын компетенттүү органдарынын юридикалык жакты кайра уюштуруу жөнүндө актылары;
- турак жай-курулуш кооперативдерине мүчөлүк;
- мыйзамдарда каралган башка негиздер турак жай укуктарынын жана милдеттенмелеринин келип чыгышына себеп болот [1, 186-б.].

Турак жайларга укуктар жогорудагы укуктарды мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоо учурунан тартып келип чыгат. Турак жай менчик ээлеринин укуктарын тактап айтсак, турак жайдын менчик ээси турак жайга болгон өз укуктарын анын дайындалышына ылайык жана КР нын ТЖ Кодексине жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте жана аны пайдалануу чектерине ылайык жүзөгө ашырат.

Ал эми турак жайдын менчик ээсинин милдеттерине токтоло турган болсок; биринчиден турак жайдын менчик ээси аларды чарбакерсиз пайдаланууга жол бербестен, өзүнүн турак жайын жана жалпы мүлкүн талаптагыдай абалда кармоого тийиш жана башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын, турак жайларды пайдалануунун эрежелерин, көп батирлүү үйдөгү же коммуналдык батирдеги турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн күтүү эрежелерин сактоого милдеттүү. Экинчиден турак жайдын менчик ээси башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын бузган учурда, турак жайлардын же жалпы мүлктүн бузулушуна алып келген аракеттерди жасаган учурда, бузулган

мүлктү калыбына келтирүүчүн аларга келтирилген зыяндын ордун толтурууга милдеттүү. Үчүнчүдөн эгерде турак жайды жалдоо келишими боюнча жалдоочу аны арналышы боюнча пайдаланбаса, башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын дайыма же болбосо олуттуу бузса, анын бузулушуна жол берүү менен, турак жайды жана жалпы мүлктү чарбакерсиз пайдаланса, турак жайдын менчик ээси турак жайды мөөнөттүү пайдалануу келишимин бир тараптуу тартипте бузууга милдеттүү [2, 85-б.]. Эгерде турак жайдын менчик ээси КРнын ТЖ Кодексинде жана башка ченемдик-укуктук актыларда белгиленген өз милдеттерин аткарбаса, укуктары бузулган адамдар, же алардын өкүлдөрү менчик ээсин бузууларды четтетүүнүн зарылдыгы жөнүндө эскерте алышат, ал эми эгерде жайдын бүлүнүшүнө алып келсе – ошондой эле менчик ээсине жайды оңдоо үчүн кошумча мөөнөт дайындай алышат.

Кыргыз Республикасынын төмөнкү жарандары турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп таанылат:

- ошол калктуу конушта турак жай аянты менен камсыз кылууну эсепке алуу менен тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органынын чечими менен үй-бүлөнүн ар бир мүчөсүнө аныкталган деңгээлден турак жай аянты менен камсыз болгондор;

- белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга жооп бербеген турак жайда жашагандар;

- өзүнүн менчигинде же үй бүлө мүчөлөрүнүн, аны менен бирге жашаган жакын туугандарынын менчигинде турак жайы болбогон жана ошол административдик-аймактык бирдиктин аймагында үч жылдан, республикага баш ийген шаарлар үчүн, ал эми калган аймактарда - бир жылдан кем эмес жашагандар;

- коммуналдык батирде жашаган үй-бүлөсүнүн курамында бир батирде бирге жашоого мүмкүн болбогон айрым бир өнөкөт оорулардын оор формалары менен жабыркаган оорулуулар болгондо;

- мезгилдик жана убактылуу жумушчуларды, ошондой эле окуусуна байланыштуу жайгаштырылган жарандарды кошпогондо, жатаканаларда жашагандар;

- акыркы беш жылдын ичинде менчигинде болгон турак жайы алынып коюлгандыгынан көрүнгөн өзүнүн турак жай шарттарынын начарлашына багытталган жарандык-укуктук аракеттерди жасабагандар

КРнын ТЖ кодексине ылайык турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп эсептелинет.

Жарандарга турак жайларды берүүнүн кезектүүлүгү турак жай шарттарын жакшыртууга муктаждардын эсебинде турган жарандарга, турак жайларды кезексиз жана биринчи кезекте алуу укугуна ээ адамдардан тышкары турак жайлар жалпы кезектүүлүк тартибинде берилет. Турак жайларды берүүнүн кезектүүлүгү эсепке алуунун убагы боюнча аныкталат. Жалпы кезекте турган жарандардын ичинен турак жайларды алуу мөөнөттөрүндө артыкчылыктан турак жай шарттарын жакшыртууга өтө муктаж үй-бүлөлөр пайдаланышат. Ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү, социалдык тейлөөнүн стационардык мекемелеринде жашаган балдар, эгерде реабилитациялоонун жеке программасы өзүн-өзү тейлөө жана алар он сегиз жашка чыкканда өз алдынча жашоо жүргүзүү мүмкүнчүлүгүн караса, ошондой эле жетим балдар, ата-энесинин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдар алардын билим берүү жана башка мекемелерде, анын ичинде социалдык тейлөө мекемелеринде, балдар үйлөрүндө болуусу аяктагандан кийин турак жай менен биринчи кезектеги тартипте камсыз кылынат [3, 345-б.].

Турак жайларды кезексиз жана биринчи кезекте берүүтөмөнкүдөй тартипте ишке ашырылат.

Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын төмөндөгү категорияларына турак жайлар кезексиз берилет: жетим балдарга, ата-энелеринин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдарга, жетим балдардын жана ата-энесинин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдардын ичинен адамдарга, алардын билим берүүчү жана башка мекемелерде, анын ичинде социалдык жактан тейлөө мекемелеринде, багуучу үй-бүлөлөрдө, үй-бүлө тибиндеги балдар үйлөрүндө болуусу аяктаганы боюнча, камкорчулук (көзөмөлчүлүк) токтотулганда, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Куралдуу Күчтөрүндө кызмат өтөө аяктаганы боюнча же эркиндигинен ажыратуу жайларынан келгендиги боюнча.

Кыргыз Республикасынын турак жай кодексинин 44-беренесинин 2-пунктуна ылайык биринчи кезектүүлүктөгү тартипте турак жайы менен айрым категориядагы жарандар камсыз кылынат. Мындан сырткары турак жайларга укукту ипотекалык жол менен да калыптандырууга болот. Ипотека – бул турак жай сатып алууга банк тарабынан үстөгү менен берилүүчү насыя. Аталган насыяны алууда сатып алына турган же башка кыймылсыз иүлк күрөөгө коюлат.

Өлкө аймагында ипотекалык турак жайлар, медицина кызматкерлерине, мугалимдерге жана социалдык кызматкерлерге берилүүдө. Бирок сөзсүз түрө жогоруда аталган үйлөрдү берүүдө атайын талаптар каралган. Тактап айтканда жаш курагы 21 ден кем эмес болушу зарыл. Аталган кесиптер боюнча эмгек стажы үч жылдан кем эмес болушу абзел. Азыркы учурда өкмөт келечекте ипотека алуучулардын тизмесин кеңейтүү боюнча иштерди алып барууда. Алардын ичинен көп балалууларга, кызматтык милдеттерин аткаруу учурунда курман болгондордун үй бүлөлөрү артыкчылык укукка ээ болушат.

Жарандарды турак жай менен камсыз кылуу максатында турак жай же турак жай-эксплуатациялык кооперативи - көп квартиралуу үйлөрдүн жалпы мүлкүн башкаруу үчүн мүчөлүк негизде, акчалай баага ээ болгон алардын мүлктүк үлүштүк мүчөлүк акыларын бириктирүүгө негизделген турак жай жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин ыктыярдуу бирикмеси да айтсак болот.

Турак жай-курулуш кооперативи – көп квартиралуу үйлөрдү же болбосо турак жай комплексин куруу үчүн мүчөлүк негизде, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте түзүлгөн жеке жана юридикалык жактардын ыктыярдуу бирикмеси болуп эсептелинет.

Ошондой эле, жаранга менчик укугуна таандык турак үйдүн турак жана жалпы аянтынын өлчөмү шаар куруу мыйзамдарынын ченемдеринин талаптарына эске алуу менен турак үй курууга бөлүнгөн жер участогунун аянты менен чектелет. Мындан тышкары көрсөтүлгөн турак үйдүн турак жана жалпы аянтынын эң төмөнкү өлчөмү ошол районунун курулушу үчүн санитардык-техникалык ченемдерге ылайык келиши керек.

Ар бир турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандар турак жай курулуш кооперативдерине кирүүгө укуктуу.

Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексине таянып айта турган болсок, турак жай-курулуш кооперативдери анын мүчөлөрүнүн жашаган жери боюнча же иштеген жери боюнча өздөрүнүн турак жай-тиричилик керектөөлөрүн канааттандыруу үчүн ыктыярдуу башталыштарда уюштурулат. Турак жай курулушуна акча каражаттары менен катышуу бул кооперативдердин ишинин негизги багыты болуп саналат.

Турак жай-курулуш кооперативдерин уюштуруунун жана ишинин тартиби, ошондой эле жарандарды кооперативдин ыйгарым укуктуу органдары тарабынан турак жай-курулуш кооперативдеринин мүчөлүгүнө кабыл алуунун тартиби мыйзамдарга ылайык белгиленет.

Турак жай курулуш кооперативинин мүчөлөрүнө кабыл алынган адамга кооперативдин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун чечими боюнча анын айлык төгүмүнүн суммасына ылайык көп батирлүү үйдөн менчигине батир берилет.

Турак жай-курулуш кооперативинин мүчөсүнүн, ошондой эле анын үй-бүлө мүчөлөрүнүн укуктары жана милдеттери, турак жайларды пайдалануунун шарттары жана пайдаланууну токтотуунун негиздери кооперативдин уставында аныкталат.

Демек, жарандарды турак жай менен камсыз кылуу бул үй-бүлөнүн бекемдигине шарт түзөт, бекем үй-бүлө күчтүү мамлекетти түзөт. Негизинен жарандардын турак жайга болгон укугу жогоруда айтылган тартипте ишке ашырылат жана укуктук жактан жөнгө салынып турат.

Адабияттар:

1. КРнын Турак жай Кодекси 2013-ж. 9-июлу №117 (2017-ж. 12-дек. №207 (12) мыйзамдарынын редакциясына ылайык).
2. Кудашкин А.В. Жилищное право. - М., 2012. - 186-б.
3. Филиппова У.С. Жилищное право. - М., 2007. - 85-б.
4. Еремичева И.А. Жилищное право М., 2012. - 345-б.
5. Сыдыков Н.Е. Понятие права собственности. / Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. 2009. №. 10. С. 128-131.
6. Шарабидин кызы А. Особенности регулирования корпоративных правоотношений. / Известия ВУЗов Кыргызстана. 2014. №. 10. С. 212-214.