|  |  |
| --- | --- |
|  **ПРОЕКТ****ПОСТАНОВЛЕНИЕ** **Пленума Верховного суда Кыргызской Республики****«О судебной практике по гражданским, экономическим делам, связанным с рассмотрением споров в сфере долевого строительства многоквартирного жилья»***«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2023 г.*   *г. Бишкек*Изучение судебной практики по гражданским (экономическим) делам, связанным с долевым строительством многоквартирного жилья, показало, что при рассмотрении споров названной категории возникают вопросы о действительности (недействительности) договоров долевого участия в строительстве многоэтажных домов, договоров о совместной деятельности, заключенных между дольщиками и застройщиками, но не зарегистрированных в установленном законом порядке. Возникают отдельные вопросы по спорам о принуждении застройщика заключить основной договор купли-продажи жилого помещения при наличии предварительного договора между сторонами, согласно которому дольщик добровольно вносит деньги на приобретение квартир для застройщика, чтобы последний впоследствии передал дольщику причитающуюся ему долю в построенном многоквартирном жилом доме. При разрешении споров о взыскании ущерба, причиненного дольщику со стороны застройщика в связи с несвоевременной сдачей объекта в эксплуатацию, некачественным произведением строительных работ, несоответствием площади предоставляемой дольщику квартиры ее параметрам, указанным в договоре долевого участия в строительстве и др., в судах отсутствует единая правоприменительная практика: в некоторых случаях при рассмотрении подобных исков суды исходят из условий договора долевого строительства, а в других случаях руководствуются нормами Закона КР «О защите прав потребителей», что влияет как на сумму подлежащей уплате государственной пошлины, так и на расчет суммы причиненного ущерба. При удовлетворении судом ходатайства отдельного дольщика о применении меры обеспечения иска допускается нарушение прав других дольщиков в виду несоразмерности предъявленным исковым требованиям примененной судом меры обеспечения иска. Разнящаяся судебная практика при рассмотрении споров, связанных с долевым строительством жилья, отчасти объясняется отсутствием в Кыргызской Республике специального закона, регулирующего данные правоотношения. С учетом изложенного, в целях обеспечения единой судебной практики при разрешении споров в сфере долевого строительства многоквартирного жилья, Пленум  **п о с т а н о в л я е т:****1**. При рассмотрении споров в сфере долевого строительства жилья судьи исходят из требований ст.66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, устанавливающей, что физические, юридические лица, государственные органы или органы местного самоуправления вправе приобрести имущественное право на строящееся жилое помещение путем заключения договора долевого строительства. Договор должен содержать следующие существенные условия:1) сведения об объекте строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащего строительству и передаче клиенту конкретного предмета объекта строительства (адрес, номер жилого или нежилого помещения), с указанием особенностей строительства, характеристики объекта и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;2) реквизиты банка и номер банковского счета заказчика (застройщика);3) срок исполнения обязательств по договору;4) цену предмета объекта строительства;5) размер и порядок внесения клиентом денежных средств на банковский счет заказчика (застройщика);6) гарантийный срок эксплуатации на объект строительства; 7) права и обязанности сторон;8) порядок изменения условий договора;9) порядок приемки-передачи предмета объекта строительства;10) срок ввода в эксплуатацию объекта строительства;11) обязательство заказчика (застройщика) передать клиентам право собственности на предмет объекта строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям нормативных технических документов, проектной, иной документации и другим обязательным требованиям в установленные договором сроки;12) основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;13) порядок возврата денежных средств клиентам в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);14) срок выкупа заказчиком (застройщиком) земельного участка, предоставленного в срочное (временное) пользование из земель государственной или муниципальной собственности;15) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;16) форс-мажорные обстоятельства.По усмотрению сторон в договор могут быть включены иные дополнительные условия, соответствующие нормативно-правовым актам Кыргызской Республики. **2.** Нормативно-правовыми актами, применяемыми при разрешении судами споров, вытекающих из отношений в сфере долевого строительства многоквартирного жилья, являются: - Гражданский кодекс Кыргызской Республики; - Жилищный кодекс Кыргызской Республики; - Земельный кодекс Кыргызской Республики; - Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики; - Закон Кыргызской Республики «О защите прав потребителей»; - Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; - Закон Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики»; - Положение о порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике, утвержденное постановлением Кабинета Министров КР от 6 августа 2021 года № 114;- Положение о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек, утвержденное постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 27 ноября 2008 года №20; - Положение о порядке и условиях долевого строительства многоквартирных жилых домов в городе Ош, утвержденное постановлением Ошского городского Кенеша депутатов от 25 декабря 2019 года №211; - Положение о порядке выкупа земельных участков, ранее предоставленных во временное (срочное) пользование на условиях аренды под проектирование и строительство многоквартирных домов в городе Бишкеке, утвержденное постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 14 января 2020 года №139; - Положение о порядке заключения договора аренды на новый срок, предоставление согласия на передачу и прекращение прав временного пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Бишкека, утвержденное постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 14 января 2020 года №140.**3.** В сфере долевого строительства жилья применяется практика заключения предварительных договоров.По предварительному договору в сфере долевого строительства жилья стороны (застройщик и дольщик) обязуются заключить в будущем, после принятия объекта строительства в эксплуатацию, договор о передаче в собственность квартиры в многоквартирном жилом доме, на строительство которого дольщик вкладывает свои средства. Предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. В предварительном договоре должен быть указан срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.Если такой срок в предварительном договоре не определен, то предусмотренный им договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (ст.388 ГК КР).Судам следует обратить внимание, что при наличии в предварительном договоре условий, обязательных для включения в основной договор, предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве, подлежащим государственной регистрации, с возложением на застройщика обязанности по предоставлению документов на государственную регистрацию.Судам следует иметь в виду, что при применении сторонами практики заключения предварительного договора, правоустанавливающим документом на квартиру (долю в построенном объекте) будет являться основной договор, согласно которому осуществляется передача квартиры в собственность дольщику.**4.** В рамках договоров долевого строительства жилья в суде рассматриваются споры: а) о расторжении договора долевого строительства жилья;б) о признании договора долевого строительства жилья действительным/ недействительным;в) о принуждении застройщика к заключению договора купли-продажи доли в многоквартирном доме, построенном на основании договора долевого строительства жилья;г) о принуждении застройщика устранить недостатки в оговоренный в договоре срок;д) возмещение расходов дольщика, потраченных на устранение недостатков в построенном объекте долевого строительства;е) о возмещении ущерба, причиненного дольщику, несвоевременной сдачей застройщиком в эксплуатацию объекта долевого строительства жилья;ж) о принуждении подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства;з) о признании права собственности на недвижимое имущество;и) об обязании передать помещение под отделочные работы;к) о принуждении к исполнению условий договора:л) о сносе многоквартирного жилого дома;м) о принудительной регистрации договора долевого участия;н) об уменьшении (увеличении) цены договора;о) о применении последствий ничтожной сделки.**5.** Иски, связанные с долевым участием в строительстве жилья, подлежат рассмотрению с учетом требований статей 30, 31 ГПК Кыргызской Республики – по месту нахождения (жительства) ответчика или по месту нахождения его имущества. Альтернативная подсудность распространяется на данные иски в силу того, что иски граждан, вытекающие из инвестиционных договоров и договоров участия в долевом строительстве, в большинстве случаев заключаются для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью. При этом, иски о признании права собственности на объекты строительства подлежат рассмотрению по правилам исключительной подсудности (ч.1 ст.32 ГПК КР).**6.** При рассмотрении споров по вопросам долевого строительства жилья судам необходимо правильно определять состав лиц, участвующих в деле, который всецело зависит от сути исковых требований. К участию в рассмотрении указанной категории дел должны привлекаться те лица, чьи интересы могут быть затронуты судебным актом по рассматриваемому спору.Основными сторонами спора по данной категории дел, как правило, являются дольщик и застройщик. В случае ликвидации застройщика к участию в деле привлекается организация, которая занимается завершением строительства дома или эксплуатирующая организация, если строительство дома фактически завершено, а также собственник (владелец) земельного участка.Поскольку спор касается созданного (создаваемого) объекта капитального строительства, по делам о признании права собственности в качестве третьих лиц должны привлекаться регистрирующий орган, а также органы строительства и архитектуры. Если объект недвижимости находится в залоге (ипотеке), к участию в деле в качестве третьего лица должен привлекаться залогодержатель. **7.** Договор долевого строительства жилого помещения заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством (ст.66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики).  **8.** В тех случаях, когда застройщик не является собственником земельного участка, используемого для строительства многоквартирного жилого дома, равно как и в тех случаях, когда он не имеет муниципального земельного участка на условиях аренды для использования в указанных целях, между застройщиком и собственником (арендатором) земельного участка может заключаться договор о совместной деятельностив строительстве, который также должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию. Суды должны иметь в виду, что право собственности на земельный участок при заключении договора о совместной деятельности (договор простого товарищества) не переходит к застройщику до полного исполнения последним всех условий договора, то есть собственник земельного участка, наряду с застройщиком, несет равные риски на весь период действия договора о совместной деятельности, включая риски перед третьими лицами (дольщиками), привлеченными компанией-застройщиком для осуществления строительства, в то время, как при заключении договора долевого участия в строительстве жилья компания-застройщик вправе распоряжаться денежными средствами, внесенными дольщиками для целей строительства, по своему усмотрению.**9.** По спорам, касающимся договоров о совместной деятельности, в суде рассматриваются иски: о признании недействительным договора о совместной деятельности (простого товарищества); о расторжении договора о совместной деятельности (простого товарищества); о выделе доли товарища в общем имуществе в денежном выражении или в натуре; об обязании участника (товарища) в покрытии общих расходов и убытков; о взыскании нераспределенной прибыли; об обязании участника (товарища) ознакомить истца со всей документацией по ведению дел товарищества и др. **10.** По договорам долевого строительства жилья при разрешении возникших споров, касающихся вопросов: срока передачи объекта долевого строительства дольщику; расторжения договора; ответственности за нарушение обязательств по договору; уступки прав требований по договору и др. судам необходимо руководствоваться положениями самого договора и соответствующими нормами Гражданского кодекса Кыргызской Республики и Закона КР «О защите прав потребителей». При этом, судам следует иметь в виду, что после завершения строительства объекта долевого участия – многоквартирного жилого дома и передачи его в эксплуатацию с последующим заключением между застройщиком и дольщиком договора о передаче в собственность дольщику причитающейся ему доли – квартиры в построенном жилом доме, когда дольщиком в полном объеме выполнены обязательства по оплате выкупаемой доли, споры, касающиеся вопросов качества строительства, подлежат разрешению в соответствии с требованиями Закона КР «О защите прав потребителей.**11.** Судам необходимо иметь в виду, что привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного жилого дома может осуществляться посредством иных сделок: заключения предварительных договоров купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключения договоров займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность; внесения денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность; заключения договоров простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность; заключения договоров инвестирования строительства; заключения иных договоров, связанных с передачей гражданином денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.**12.** В случае уклонения застройщика от заключения основного договора участия в долевом строительстве и от исполнения обязательств по вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, фактически законченного строительством, истец, денежные средства которого привлечены для строительства дома, имеет право на признание права собственности на квартиру.Требования о признании права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме подлежат удовлетворению, если истцом исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве и квартира ему передана.**13.** Право на приобретаемое дольщиком недвижимое имущество (квартиру) и сделки с ним подлежат государственной регистрации в местном регистрационном органе по месту расположения недвижимого имущества. Судам также необходимо помнить, что регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество или перехода прав на основании сделок с недвижимым имуществом производится при условии обязательности государственной регистрации права собственности на обременяемое или отчуждаемое недвижимое имущество.**14.** При расторжении договора, заключенного между собственником земельного участка и застройщиком, недостроенное здание, если оно зарегистрировано в регистрационном органе, не переходит в собственность собственника земельного участка.**15.** Поскольку при заключении договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, дольщик не преследует цель получения прибыли, а становится соинвестором по строительству жилого дома для удовлетворения своих личных, семейных, домашних нужд, связанных с улучшением жилищных условий, суды должны помнить, что к данным правоотношениям не применимы нормативно-правовые акты, регулирующие инвестиционную деятельность в Кыргызской Республике.  **16.** В соответствии со ст. 22 Жилищного кодекса КР помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Из чего следует, что граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений, а это значит, что право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом, поскольку тем самым будут нарушены перечисленные выше права других собственников жилых помещений.**17.** В соответствии с требованиями п.7 ч.1 ст.22 Закона КР "О банкротстве (несостоятельности)" с момента вынесения решения о признании (объявлении) застройщика банкротом в судебном или внесудебном порядке все требования имущественного характера могут быть предъявлены к должнику только в рамках процесса банкротства. **18.** Построенные жилые помещения могут быть предметом гражданско-правовых сделок с момента введения построенных жилых помещений в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на жилые помещения в порядке, установленном законодательством.Незавершенное жилое помещение может быть предметом гражданско-правовых сделок при условии передачи по сделке всех обязательств собственника такого жилого дома, вытекающих из земельного, градостроительного законодательства. **19.** Исходя из положений ч.2 ст.298 ГК КР сторона (дольщик), надлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве другой стороной (застройщиком) и требовать защиты своих прав, в том числе путем предъявления требования о признании за ней права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.**20.** В случае уклонения застройщика от заключения основного договора участия в долевом строительстве и от исполнения обязательств по вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, фактически законченного строительством, истец, денежные средства которого привлечены для строительства дома, имеет право на признание права собственности на квартиру. Требования о признании права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме подлежат удовлетворению, если истцом исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве и квартира ему передана.**21.** При осуществлении долевого строительства многоквартирного жилья на участке, арендуемом застройщиком у муниципалитета (иного органа местного самоуправления, являющегося собственником земельного участка) порядок оплаты стоимости аренды земельного участка до завершения строительства многоквартирного жилого дома подлежит обязательному указанию в договоре долевого строительства жилья.  **22.** Порядок передачи арендуемого земельного участка застройщику или дольщикам после окончания строительства многоэтажного жилого дома и ввода его в эксплуатацию подлежит обязательному урегулированию отдельным соглашением между владельцем земельного участка и застройщиком или дольщиками. При этом, споры, касающиеся пользования арендованным земельным участком, находящимся на территории города Бишкек, на котором произведено строительство многоквартирного жилого дома на условиях долевого участия в строительстве, подлежат разрешению с учетом требований, указанных в «Положении о порядке выкупа земельных участков, ранее предоставленных во временное (срочное) пользование на условиях аренды под проектирование и строительство многоквартирных домов в городе Бишкеке», утвержденное постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 14 января 2020 года №139; Согласно требованиям названного Положения, договор купли-продажи земельного участка заключается уполномоченным органом на основании решения Комиссии по предоставлению прав на земельные участки в городе Бишкек и имеет силу правоустанавливающего документа (п.30 Положения). **23.** При применении мер по обеспечению иска по спорам в сфере долевого строительства жилья судам необходимо обратить внимание на соблюдение принципа соразмерности применяемой судом меры обеспечения иска требованиям иска (ч.3 ст.144 ГПК КР). Судам необходимо помнить, что договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилья в конечном итоге направлен на приобретение права собственности на конкретную долю в построенном объекте. В связи с чем, применяемая судом мера по обеспечению иска должна соответствовать размеру доли, определенной договором, и не ущемлять права других дольщиков или застройщика. Для обеспечения иска застройщик имеет право вносить денежные средства или имущество в пределах суммы иска из имущества или объектов строительства, принадлежащих ему или другим лицам, по согласованию сторон. При этом оценка имущества для обеспечения иска осуществляется с привлечением независимого оценщика.**24.** Решения о признании права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства (квартире и т. д.), передача которой участнику долевого строительства предусматривается заключенным с ним договором, выносятся судами, даже если ко времени рассмотрения дела в суде застройщиком в установленном порядке не получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или строительство дома не завершено. При вынесении решения по указанным делам суды должны исходить из необходимости доказывания факта совершения сделки и ее действительности, исполнения сторонами обязательств по сделке, в частности уплаты истцом предусмотренных договором денежных средств в полном объеме, создания спорного объекта за их счет, передачи объекта долевого строительства истцу, факта уклонения застройщика от предоставления документов, необходимых для регистрации права собственности истца на объект долевого строительства, причин, по которым дом не введен в эксплуатацию, а также степени готовности объекта незавершенного строительства, факта осуществления строительства с соблюдением строительных норм и правил, других обстоятельств с учетом требований и возражений сторон.**25.** В случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства) - с другой.**26.** Права супругов, детей и других иждивенцев, установленные законодательством Кыргызской Республики, если даже эти права не были зарегистрированы самостоятельно, считаются действительными независимо от регистрации применительно и к отношениям в сфере долевого строительства (п.2 ст.6 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).  **27.** Судам следует иметь в виду, что, поскольку предварительный договор долевого участия в строительстве жилья не является имущественным договором, так как не порождает возникновения права собственности на предмет строительства, с подаваемых в суд исковых заявлений по спорам, связанным с договором долевого участия в строительстве, государственная пошлина взимается как с исковых заявлений неимущественного характера - в 7-кратном размере расчетного показателя. **28.** Исходя из требований, указанных в части 1, абзаце 2 части 4 статьи 2, части 1 статьи 382 и части 1 статьи 383 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, судам города Бишкека и города Ош следует помнить, что при разрешении споров, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве многоквартирного жилья, им необходимо руководствоваться положениями самого договора, так как отдельные пункты раздела 7 Положения о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек, утвержденного постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 27 ноября 2008 года №20, а также раздела 7 Положение о порядке и условиях долевого строительства многоквартирных жилых домов в городе Ош, утвержденного постановлением Ошского городского Кенеша депутатов от 25 декабря 2019 года №211, противоречат предусмотренным статьей 3 Закона КР «О нормативных правовых актах Кыргызской Республики» принципам нормотворческой деятельности о справедливости, о соблюдении прав, свобод и законных интересов граждан и юридических лиц.**29.** При вынесении судами решений о расторжении договоров долевого участия в строительстве многоквартирного жилья в резолютивной части решения судам следует указать на направление копии решения в органы ГУ «Кадастр» для государственной регистрации расторжения договора.**30.** Объекты строительства, возводимые на территории Кыргызской Республики, подлежат государственному инспекционному контролю, авторскому и техническому надзору в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики в сфере архитектурно-строительной деятельности.  |  **ДОЛБООР****Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун** **ТОКТОМУ** **“Көп батирлүү турак жайды үлүштүк куруу жаатындагы талаш-тартыштарды кароого байланышкан жарандык жана экономикалык иштер боюнча соттук практика жөнүндө”***«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023-ж.*   *Бишкек ш.*Көп батирлүү турак-жайды үлүштүк курууга байланыштуу жарандык (экономикалык) иштер боюнча соттук практиканы изилдөө көрсөткөндөй, ушул категориядагы талаштарды кароодо көп кабаттуу үйлөрдү курууга үлүштүк катышуу келишиминин жарактуулугу (жараксыздыгы), үлүшчүлөр менен куруучулардын ортосунда түзүлгөн, бирок мыйзамда белгиленген тартипте катталбаган биргелешип иш жүргүзүү жөнүндө келишимдер боюнча маселелер келип чыгат. Тараптардын ортосунда алдын ала келишим болгондо, куруучуну турак жайды сатып алуу-сатуунун негизги келишимин түзүүгө мажбурлоо жөнүндө талаш-тартыштар боюнча айрым маселелер келип чыгат, ага ылайык, курулган көп батирлүү турак үйдөгү ага тиешелүү үлүштү өткөрүп берүү үчүн үлүшчү куруучуга битирлерди сатып алууга акчаны өз ыктыяры менен төгөт.Объектини өз убагында пайдаланууга бербегендигине, курулуш иштеринин сапатсыз жүргүзүлгөндүгүнө, үлүшчүгө берилген батирдин аянты курулушта үлүштүк катышуу келишиминде көрсөтүлгөн параметрлерге ылайык келбегендигине ж.б. байланыштуу, куруучу тарабынан үлүшчүгө келтирилген зыянды өндүрүү жөнүндө талаш-тартыштарды чечүүдө соттордо бирдиктүү укук колдонуу практикасы жок: айрым учурларда мындай доолорду кароодо соттор үлүштүк курулуш келишиминин шарттарына таянат, ал эми башка учурларда "Керектөөчүлөрдүн укуктарын коргоо жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын ченемдерин жетекчиликке алат, бул төлөнүүгө тийиш болгон мамлекеттик алымдын суммасына да, келтирилген зыяндын суммасын эсептөөгө да таасирин тийгизет.Сот тарабынан доону камсыз кылуу чарасын колдонуу жөнүндө айрым үлүшчүнүн өтүнүчүн канааттандырганда, сот тарабынан колдонулган доону камсыз кылуу чарасынын коюлган доо талаптарына ченемдеш болбогондуктан башка үлүшчүлөрдүн укуктарын бузууга жол берилүүдө.Турак жайды үлүштүк курууга байланыштуу талаш-тартыштарды кароодо сот практикасынын ар түрдүү болушу Кыргыз Республикасында бул укуктук мамилелерди жөнгө салуучу атайын мыйзамдын жоктугу менен түшүндүрүлөт.Баяндалганды эске алуу менен, көп батирлүү турак жайды үлүштүк куруу чөйрөсүндөгү талаш-тартыштарды чечүүдө бирдиктүү соттук практиканы камсыз кылуу максатында, Пленум**т о к т о м к ы л а т:****1**. Турак жайды үлүштүк куруу чөйрөсүндөгү талаш-тартыштарды кароодо судьялар жеке, юридикалык жактар, мамлекеттик органдар же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары үлүштүк куруу келишиминин шарттарында курулуп жаткан турак жайга үлүштүк укукту алууга укуктуу экендигин белгилеген Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинин 66-беренесинин талаптарына таянышат.Келишим төмөнкү олуттуу шарттарды камтууга тийиш:1) курулуштун өзгөчөлүктөрүн, объектинин мүнөздөмөсүн жана жасалгалоо иштеринин толук же жарым-жартылай аткаруу жөнүндө маалыматтарды көрсөтүү менен курулуш объектисинин конкреттүү предметин куруу жана кардарга өткөрүп берүү боюнча долбоордук документтерге ылайык курулуш объектиси жөнүндө маалыматтар (дареги, турак же турак эмес жайдын номери);2) банктын реквизиттери жана тапшырыкчынын (куруучунун) банк эсебинин номери;3) келишим боюнча милдеттенмелерди аткаруу мөөнөтү;4) курулуш объектисинин предметинин баасы;5) кардардын тапшырыкчынын (куруучунун) банктык эсебине акча каражаттарын салуу тартиби жана өлчөмү; 6) курулуш объектисин эксплуатациялоонун кепилдик мөөнөтү;7) тараптардын укуктары жана милдеттери;8) келишимдин шарттарын өзгөртүү тартиби;9) курулуш объектисинин предметин кабыл алуу-өткөрүп берүү тартиби;10) курулуш объектисин пайдаланууга киргизүү мөөнөтү;11) сапаты келишимдин шарттарына, ченемдик техникалык документтердин, долбоордук, башка документтердин талаптарына жана келишимде белгиленген мөөнөттөрдө башка милдеттүү талаптарга ылайык келген курулуш объектисинин предметине менчик укугун кардарларга берүүгө тапшырыкчынын (куруучунун) милдеттенмеси;12) келишимде белгиленген аны аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин келишимди бузуунун негиздери;13) келишимде белгиленген аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин милдеттенмелер аткарылбаган же келишим бузулган учурда (тараптардын бири келишимди аткаруудан баш тартса) кардарларга акча каражаттарын кайтарып берүү тартиби;14) мамлекеттик же муниципалдык менчиктеги жерлерден мөөнөттүү (убактылуу) пайдаланууга берилген жер участогун тапшырыкчы (куруучу) тарабынан сатып алуу мөөнөтү;15) келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбагандыгы же талаптагыдай эмес аткаргандыгы үчүн тараптардын жоопкерчилиги;16) форс-мажордук жагдайлар.Тараптардын каалоосу боюнча келишимге Кыргыз Республикасынын ченемдик-укуктук актыларына ылайык келген башка кошумча шарттар киргизилиши мүмкүн.**2.** Көп батирлүү турак жайды үлүштүк куруу чөйрөсүндөгү мамилелерден келип чыгуучу талаш-тартыштарды соттор тарабынан чечүүдө колдонулуучу ченемдик укуктук актылар болуп төмөнкүлөр саналат:- Кыргыз Республикасынын Граждандык кодекси;- Кыргыз Республикасынын Турак жай кодекси;- Кыргыз Республикасынын Жер кодекси;- Кыргыз Республикасынын Жарандык процесстик кодекси;- “Керектөөчүлөрдүн укуктарын коргоо жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы;- “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы;- “Шаар куруу жана архитектура жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы;- КР Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 6-августундагы № 114 токтому менен бекитилген “Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө документтерди берүүнүн тартиби жана пайдаланууга киргизилүүчү курулуп бүткөн объекттердин ылайыктуулугун баалоо жөнүндө” Жобо;- Бишкек шаардык кеңешинин 2006-жылдын 27-ноябрындагы № 20 токтому менен бекитилген “Бишкек шаарында көп квартиралуу үйлөрдү үлүштүк куруунун (түзүүнүн) тартиби жана шарттары жөнүндө” Жобо;- Ош шаардык кеңешинин 2019-жылдын 25-декабрындагы № 211 токтому менен бекитилген “Ош шаарында көп батирлүү үйлөрдү үлүштүк куруунун тартиби жана шарттары жөнүндө” Жобо;- Бишкек шаардык кеңешинин 2020-жылдын 14-январындагы № 139 токтому менен бекитилген “Бишкек шаарындагы көп батирлүү үйлөрдү долборлоо жана куруу үчүн мурда ижара шартында убактылуу (мөөнөттүү) пайдаланууга берилген жер участокторду сатып алуу тартиби жөнүндө” Жобо;- Бишкек шаардык кеңешинин 2020-жылдын 14-январындагы № 140 токтому менен бекитилген “Жаңы мөөнөткө ижара келишимин түзүү, Бишкек шаарынын муниципалдык менчигинде турган жер участокторго убактылуу пайдалануу укуктарын өткөрүп берүүгө жана токтотууга макулдук берүү тартиби жөнүндө” Жобо.**3.** Үлүштүк турак жай куруу жаатында алдын ала келишимдерди түзүү практикасы колдонулат.Үлүштүк турак жай куруу чөйрөсүндөгү алдын ала келишим боюнча (куруучу жана үлүшчү) келечекте курулуш объектисин пайдаланууга кабыл алгандан кийин, үлүшчү өз каражаттарын салган көп батирлүү турак үйдөгү битирди менчикке өткөрүп берүү жөнүндө келишим түзүүгө тараптар милдеттенишет.Алдын ала келишим негизги келишим үчүн мыйзамдарда белгиленген формада түзүлөт. Алдын ала келишимдин формасы жөнүндө эрежелерди сактабоо анын жараксыздыгына алып келет. Алдын ала келишимде тараптардын негизги келишимди түзүүгө милдеттенген мөөнөт көрсөтүлүшү керек. Эгерде алдын ала келишимде мындай мөөнөт аныкталбаса, анда алар тарабынан каралган келишим алдын ала келишим түзүлгөн учурдан тартып бир жылдын ичинде түзүлүүгө тийиш (КР ГК 388-беренеси).Негизги келишимге киргизүү үчүн милдеттүү болгон алдын ала келишимде шарттар бар болсо, анда алдын ала келишим мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш болгон үлүштүк курулушка катышуу келишими катары таанылып, куруучуга документтерди мамлекеттик каттоого берүү боюнча милдеттер жүктөлө тургандыгына соттор көңүл буруусу керек.Соттор тараптар алдын ала келишим түзүү практикасын колдонгондо батирге (курулган объекттеги үлүш) укук белгилөөчү документ болуп негизги келишим эсептелээрин эске алышы керек, ага ылайык батирди үлүшчүгө менчикке өткөрүп берүү жүзөгө ашырылат.**4.** Турак жайды үлүштүк куруу келишимдеринин алкагында сотто талаш-тартыштар каралат:а) турак жайды үлүштүк куруу келишимин бузуу жөнүндө;б) турак жайды үлүштүк куруу келишимин жарактуу/жараксыз деп таануу жөнүндө;в) турак жайды үлүштүк куруу келишиминин негизинде курулган көп батирлүү үйдөгү үлүштү сатып алуу-сатуу келишимин түзүүгө куруучуну мажбурлоо жөнүндө;г) куруучуну келишимде белгиленген мөөнөттө кемчиликтерди жоюуга мажбурлоо жөнүндө;д) үлүштүк курулуштун курулган объектисиндеги кемчиликтерди жоюуга жумшалган үлүшчүнүн чыгымдарынын ордун толтуруу;е) куруучу тарабынан үлүштүк турак жай курулуш объектисин өз убагында пайдаланууга берилбегендиктен үлүшчүгө келтирилген зыяндын ордун толтуруу, жөнүндө; ж) үлүштүк курулуш объектин кабыл алуу-өткөрүп берүү актысына кол коюуга мажбурлоо жөнүндө;з) кыймылсыз мүлккө менчик укугун таануу жөнүндө;и) жайды жасалгалоо иштерине өткөрүп берүүгө милдеттендирүү жөнүндө;к) келишимдин шарттарын аткарууга мажбурлоо жөнүндө:л) көп батирлүү турак үйдү бузуу жөнүндө;м) үлүштүк катышуу келишимин мажбурлап каттоо жөнүндө;н) келишимдин баасын төмөндөтүү (көбөйтүү) жөнүндө;о) жараксыз бүтүмдүн кесепеттерин колдонуу жөнүндө.**5.** Турак жай курууда үлүштүк катышууга байланыштуу доолор Кыргыз Республикасынын ЖПКнин 30, 31-беренелеринин талаптарын эске алуу менен -жоопкердин жайгашкан (жашаган) жери боюнча же анын мүлкү жайгашкан жери боюнча каралууга тийиш. Альтернативдик сотко караштуулук бул доолорго инвестициялык келишимдерден жана үлүштүк курулушка катышуу келишимдеринен келип чыгуучу жарандардын доолору көпчүлүк учурларда ишкердик иш менен байланышпаган муктаждыктар үчүн түзүлгөндүгүнө байланыштуу жайылтылат. Мында курулуш объектилерине менчик укугун таануу жөнүндө доолор өзгөчө сотко караштуулук эрежелери боюнча каралууга тийиш (КР ЖПКнин 32-бер. 1-бөлүгү). **6.** Турак жайды үлүштүк куруу маселелери боюнча талаш-тартыштарды кароодо, сотторго доо арыздын талаптарынын маани-маңызына көз каранды болгон ишке катышкан адамдардын курамын аныктоо керек. Көрсөтүлгөн категориядагы иштерди кароого катышууга, каралып жаткан талаш-тартыш боюнча сот актысы менен кызыкчылыктары козголушу мүмкүн болгон адамдар тартылууга тийиш.Бул категориядагы иштер боюнча талаш-тартыштын негизги тараптары, эреже катары, үлүшчү жана куруучу болуп саналат.Куруучу жоюлган учурда ишке катышууга үйдүн курулушун бүткөрүп жаткан уюм же эгерде үйдүн курулушу иш жүзүндө аяктаса эксплуатациялоочу уюм, ошондой эле жер участогунун менчик ээси (ээси) тартылат.Талаш-тартыш түзүлгөн (түзүлүп жаткан) капиталдык курулуш объектисине тиешелүү болгондуктан, менчик укугун таануу жөнүндө иштер боюнча үчүнчү жак катары каттоочу орган, ошондой эле курулуш жана архитектура органдары тартылууга тийиш. Эгерде кыймылсыз мүлктүн объектиси күрөөдө (ипотекада) болсо, үчүнчү жак катары ишке катышууга күрөө кармоочу тартылууга тийиш.**7.** Турак жайды үлүштүк куруу келишими жазуу жүзүндө түзүлөт, нотариалдык ырасталуусу жана мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоодон өткөрүлүүсү керек (Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинин 66-бер.). **8.** Куруучу көп батирлүү турак үйдү куруу үчүн пайдаланылуучу жер участогунун менчик ээси болуп саналбаган учурларда, ошондой эле ал көрсөтүлгөн максаттарда пайдалануу үчүн ижара шартында муниципалдык жер участогуна ээ болбогон учурларда, куруучу менен жер участогунун менчик ээсинин (ижарачынын) ортосунда курулушта биргелешип иш жүргүзүү жөнүндө келишим түзүлүшү мүмкүн, ал дагы нотариалдык ырасталууга жана мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш.Биргелешип иш жүргүзүү келишимин (жөнөкөй шериктештик келишими) түзүүдө куруучу келишимдин бардык шарттарын толук аткарганга чейин, куруучуга жер участогуна менчик укугу өтпөй тургандыгын, башкача айтканда жер участогунун менчик ээси куруучу менен кошо биргелешип иш жүргүзүү жөнүндө келишим колдонулган бардык мезгилде бирдей тобокелчиликтерди, анын ичинде курулушту жүзөгө ашыруу үчүн куруучу компания тарабынан тартылган үчүнчү жактардын (үлүшчүлөрдүн) алдындагы тобокелдиктерди тартат, бул учурда турак жай курулушуна үлүштүк катышуу келишимин түзүүдө куруучу компания курулуш максаттары үчүн үлүшчүлөр тарабынан киргизилген акча каражаттарын өз алдынча тескөөгө укуктуу экендигин соттор эске алышы керек.**9.** Биргелешип иш жүргүзүү жөнүндө келишимдерге тиешелүү талаштар боюнча сотто төмөнкү доо арыздар каралат: биргелешип иш жүргүзүү (жөнөкөй шериктештик) жөнүндө келишимди жараксыз деп табуу жөнүндө; биргелешип иш жүргүзүү (жөнөкөй шериктештик) жөнүндө келишимди бузуу жөнүндө; жалпы мүлктөгү шериктин үлүшүн акчалай же натуралай бөлүп берүү жөнүндө; катышуучуну (шериктешти) жалпы чыгымдарды жана жоготууларды жабууга милдеттендирүү жөнүндө; бөлүштүрүлбөгөн пайданы өндүрүү жөнүндө; катышуучунун (шериктештин) шериктештиктин иштерин жүргүзүү боюнча бардык документтери менен доогерди тааныштырууга милдеттендирүү ж.б.**10.** Жайды үлүштүк курулуш келишимдери боюнча талаш-тартыштарды чечүүдө пайда болгон тиешелүү маселелерде: үлүштүк курулуштун объектисин үлүшчүгө өткөрүп берүү мөөнөтү; келишимди бузуу; келишим боюнча милдеттенмелерди бузгандыгы үчүн жоопкерчилик; келишим боюнча талап кылуу укуктарын өткөрүп берүү ж.б. соттор келишимдин өзүнүн жоболорун жана Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин жана "Керектөөчүлөрдүн укуктарын коргоо жөнүндө" КР Мыйзамынын тиешелүү ченемдерин жетекчиликке алуусу керек.Мында соттор үлүштүк катышуу объектисинин - көп батирлүү турак үйдүн курулушу аяктагандан жана куруучу менен үлүшчүнүн ортосунда курулган турак үйдөгү ага тиешелүү үлүштү - батирди үлүшчүгө менчикке өткөрүп берүү жөнүндө келишим түзүү менен аны эксплуатациялоого өткөрүп бергенден кийин үлүшчү тарабынан сатып алынуучу үлүшкө төлөө боюнча милдеттенмелер толук көлөмдө аткарылганда, курулуштун сапат маселелерине тиешелүү талаш-тартыштар "Керектөөчүлөрдүн укуктарын коргоо жөнүндө" КР Мыйзамынын талаптарына ылайык чечилүүгө тийиш экендигин эске алышы керек.**11.** Соттор көп батирлүү турак үйдү куруу үчүн жарандардын акча каражаттарын тартуу башка бүтүмдөр аркылуу ишке ашырылаарын эске алышы керек: курулуш объектисинде турак жайды алдын ала сатып алуу-сатуу келишимдерин түзүү; заем келишимдерин түзүү, заемдун суммасын кайтаруу бөлүгүндөгү милдеттенмелер көп батирлүү үйдөгү турак жайды куруу аяктагандан кийин менчикке өткөрүп берүү менен токтотулат; көп батирлүү үйдөгү турак жайды куруу аяктагандан кийин аны менчикке өткөрүп берүү менен ишенимдеги шериктиктин (коммандиттик шериктиктин) кампа капиталына салым катары акча каражаттарын жана (же) башка мүлктү киргизүү; көп батирлүү үйдөгү турак жайды андан ары менчикке өткөрүп берүү менен көп батирлүү үйдүн курулушун жүзөгө ашыруу максатында жөнөкөй шериктиктин келишимдерин түзүү; курулушту инвестициялоо келишимдерин түзүү; көп батирлүү үйдү куруу максатында жарандын акча каражаттарын жана (же) башка мүлктү берүүсүнө жана андан кийин мындай көп батирлүү үйдөгү турак жайды менчикке өткөрүп берүүгө байланышкан башка келишимдерди түзүү.**12.** Куруучу үлүштүк курулушка катышуунун негизги келишимин түзүүдөн жана иш жүзүндө курулушу аяктаган көп батирлүү үйдү эксплуатацияга киргизүү боюнча милдеттенмелерди аткаруудан баш тарткан учурда, үй куруу үчүн акча каражаттары тартылган доогер батирге менчик укугун таанууга укуктуу.Эгерде доогер тарабынан үлүштүк курулушка катышуу келишими боюнча милдеттенмелер аткарылса жана батир ага өткөрүлүп берилсе, курулушу бүтпөгөн объектиге көп батирлүү турак үйдөгү батир түрүндө менчик укугун таануу жөнүндө талаптар канааттандырылууга тийиш.**13.** Үлүшчү сатып алган кыймылсыз мүлккө (батирге) укук жана аны менен болгон бүтүмдөр кыймылсыз мүлк жайгашкан жердеги жергиликтүү каттоо органында мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш. Ошондой эле соттор кыймылсыз мүлккө болгон укуктарга жүктөөлөрдү (чектөөлөрдү) же кыймылсыз мүлк менен болгон бүтүмдөрдүн негизинде укуктардын өтүшү жүктөлүүчү же ээликтен ажыратылуучу кыймылсыз мүлккө менчик укугун мамлекеттик каттоо милдеттүү болгон шартта жүргүзүлөрүн да эске алуулары керек.**14.** Жер участогунун менчик ээси менен куруучунун ортосунда түзүлгөн келишим бузулганда, эгерде ал каттоо органында катталган болсо, курулуп бүтө элек имарат жер участогунун менчик ээсинин менчигине өтпөйт.**15.** Көп батирлүү турак үйдү курууда үлүштүк катышуу келишимин түзүүдө үлүшчү пайда алуу максатын көздөбөйт, турак жай шарттарын жакшыртуу менен байланышкан өзүнүн жеке, үй-бүлөлүк, үй муктаждыктарын канааттандыруу үчүн турак үй куруу боюнча биргелешкен инвестор болуп калат, соттор бул укуктук мамилелерге карата Кыргыз Республикасында инвестициялык ишмердикти жөнгө салуучу ченемдик-укуктук актылар колдонулбай тургандыгын унутпашы керек.**16.** КР Турак жай кодексинин 22-беренесине ылайык, бирден ашуун менчик ээсин тейлеген жайлар, үй ичиндеги тарамдар жана инженердик жабдуулар (подъезддер, вестибюлдар, батир аралык тепкич чарчылары жана аянтчалар, тепкичтер, желдеткич жана лифт шахталары, батирден тышкаркы коридорлор, коридорлор, кургатуучу жайлар, кир жуучу орундар, кампа-жайлар, чатыр, техникалык кабаттар, жер төлөөлөр, өткөөл шлюздар, таштанды камералары, таштанды өткөргүчтөр, чатырдын асты (чатыр жапмасы), имараттын курулуш конструкциялары, башка кошумча жайлар жана башкалар), ошондой эле үй жанындагы жер участоктору көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчиги болуп саналат.Ушундан улам, жарандар көп батирлүү үйдөгү батирлерге менчик укугуна ээ болгондо, мыйзамдын күчү менен аларга менчик укугунда таандык болгон турак жайлардын жалпы аянтына пропорционалдуу үлүштөрдө ошол үйдүн жалпы мүлкүнүн менчик ээлери болуп калышат, бул көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлккө менчик укугу бир адам тарабынан таанылышы мүмкүн эмес дегенди билдирет, анткени муну менен башка турак жайлардын менчик ээлеринин жогоруда саналып өткөн укуктары бузулат.**17.** "Банкроттук (кудуретсиздик) жөнүндө" КР Мыйзамынын 22-беренесинин 1-бөлүгүнүн 7-пунктунун талаптарына ылайык, куруучуну сот же соттон тышкаркы тартипте банкрот деп табуу (жарыялоо) жөнүндө чечим кабыл алынгандан тартып банкроттук процесстин чегинде гана карыз тарапка мүлктүк мүнөздөгү бардык талаптар коюлушу мүмкүн.**18.** Курулган турак жайлар эксплуатациялоого киргизилген жана мыйзамдарда белгиленген тартипте турак жайларга менчик укугу мамлекеттик каттоодан өткөрүлгөн учурдан тартып жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн предмети болушу мүмкүн.Курулушу бүтпөгөн турак жай бүтүм боюнча мындай турак үйдүн менчик ээсинин жер, шаар куруу мыйзамдарынан келип чыгуучу бардык милдеттенмелерин өткөрүп берген шартта гана жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн предмети болушу мүмкүн.**19.** КР Жарандык кодексинин 298-беренесинин 2-бөлүгүнүн жоболоруна негизденип, батир үчүн акы төлөө жолу менен келишим боюнча өз милдеттенмелерин талаптагыдай аткарган тарап (үлүшчү), экинчи тараптын (куруучунун) курулуштагы үлүштүк катышуу келишими боюнча милдеттенмелерин талаптагыдай аткарышына ишенүүгө, анын ичинде курулушу бүтпөгөн объектидеги жалпы үлүштүк менчиктеги анын батир түрүндөгү үлүшүнө карата укугун таануу жөнүндө жана курулушу бүтпөгөн объектиге жалпы үлүштүк менчиктеги үлүшүнүн өлчөмүн аныктоо талаптарын коюу жолу менен өзүнүн укуктарын коргоону талап кылууга укуктуу.**20.** Куруучу үлүштүк курулушка катышуунун негизги келишимин түзүүдөн жана курулушу иш жүзүндө аяктаган көп батирлүү үйдү эксплуатацияга киргизүү боюнча милдеттенмелерин аткаруудан баш тарткан учурда, үй куруу үчүн акча каражаттары салынган доогер батирге болгон менчик укугунун таанылышына укуктуу.Эгерде доогер тарабынан үлүштүк курулушка катышуу келишими боюнча милдеттенмелер аткарылса жана батир ага өткөрүлүп берилсе, курулушу бүтпөгөн объектиге көп батирлүү турак үйдөгү батир түрүндө анын менчик укугун таануу жөнүндө талаптары канааттандырылууга жатат.**21.** Куруучу муниципалитеттен (жер участогунун менчик ээси болуп саналган жергиликтүү өз алдынча башкаруунун башка органынан) ижарага алган участокто көп батирлүү турак жайды үлүштүк курулушту жүзөгө ашырууда көп батирлүү турак үйдүн курулушу аяктаганга чейин жер участогунун ижара акысын төлөө тартиби турак жайды үлүштүк куруу келишиминде милдеттүү түрдө көрсөтүлүүгө тийиш.**22.** Ижарага алынган жер участогун көп кабаттуу турак үйдүн курулушу аяктагандан жана аны пайдаланууга бергенден кийин куруучуга же үлүшчүлөргө өткөрүп берүүнүн тартиби жер участогунун ээси менен куруучунун же үлүшчүлөрдүн ортосундагы өзүнчө макулдашуу менен милдеттүү түрдө жөнгө салынууга тийиш.Мында, курулушка үлүштүк катышуу шарттарында көп батирлүү турак үй курулган Бишкек шаарынын аймагында жайгашкан ижарага алынган жер участогун пайдаланууга тиешелүү талаш-тартыштар Бишкек шаардык кеңешинин 2020-жылдын 14-январындагы № 139 токтому менен бекитилген “Бишкек шаарындагы көп батирлүү үйлөрдү долбоорлоо жана куруу үчүн мурда ижара шартында убактылуу (мөөнөттүү) пайдаланууга берилген жер участокторду сатып алуу тартиби жөнүндө” Жободо көрсөтүлгөн талаптарды эске алуу менен чечилүүгө тийиш. Аталган Жобонун талаптарына ылайык, жер участогун сатып алуу-сатуу келишими Бишкек шаарындагы жер участокторуна укуктарды берүү боюнча Комиссиянын чечиминин негизинде ыйгарым укуктуу орган тарабынан түзүлөт жана укук белгилөөчү документтин күчүнө ээ (Жобонун 30-пункту).**23.** Турак жайды үлүштүк куруу чөйрөсүндөгү талаш-тартыштар боюнча доону камсыз кылуу боюнча чараларды колдонууда соттор доону камсыз кылуунун сот тарабынан колдонулган чарасынын доонун талаптарына шайкеш келүү принцибин сактоого көңүл буруусу зарыл (КР ЖПКнын 144-бер. 3-бөл.). Соттор көп батирлүү турак-жай курууга үлүштүк катышуу келишими жыйынтыгында курулган объектидеги конкреттүү үлүшкө менчик укугун алууга багытталганын эстен чыгарбашы керек. Ушуга байланыштуу доону камсыз кылуу боюнча сот тарабынан колдонулган чара келишимде аныкталган үлүштүн өлчөмүнө ылайык келүүгө жана башка үлүшчүлөрдүн же куруучулардын укуктарын кемсинтпөөгө тийиш.Доону камсыз кылуу үчүн куруучу тараптардын макулдашуусу боюнча өзүнө же башка жактарга таандык мүлктөн же курулуш объекттеринен доонун суммасынын чегинде акча каражаттарын же мүлктү салууга укуктуу. Бул учурда, доону камсыз кылуу үчүн мүлктү баалоо көз карандысыз баалоочуну тартуу менен жүзөгө ашырылат. **24.** Үлүштүк курулуштун катышуучусуна аны менен түзүлгөн келишимде берилген үлүштүк курулуштун объектисине (батирге ж.б.) ылайык келген көп батирлүү үйгө жалпы үлүштүк менчик укугунда үлүш укугун таануу жөнүндөгү чечим, эгерде ишти сотто карап жаткан учурда куруучу тарабынан белгиленген тартипте көп батирлүү үйдү пайдаланууга берүүгө уруксат алынбаса же үйдүн курулушу аяктай элек болсо да, соттор тарабынан чыгарылат.Көрсөтүлгөн иштер боюнча чечим чыгарууда соттор бүтүмдүн жасалгандыгынын фактысын жана анын аныктыган далилдөөнүн, бүтүм боюнча тараптардын милдеттенмелерди аткарышынын, тактап айтканда доогер келишимде каралган акча каражаттарын толук көлөмдө төлөшүн, алардын эсебинен талаш объектисинин түзүлүшүн, үлүштүк курулуш объектисин доогерге өткөрүп берүүнүн, курулушчу үлүштүк курулуш объектисине доогердин менчик укугун каттоо үчүн зарыл болгон документтерди берүүдөн баш тарткандыгынын фактысын, үй пайдаланууга берилбегендигинин себептерин, ошондой эле бүтпөгөн курулуш объектисинин даярдык даражасын, курулуш ченемдерин жана эрежелерин сактоо менен ишке ашыруу фактысын, тараптардын талаптарын жана каршы пикирлерин эске алуу менен башка жагдайларды эске алат. **25.** Үлүштүк курулуштун объектиси келишимде каралган мөөнөттү бузуу менен үлүштүк курулуштун катышуучусуна өткөрүлүп берилген учурда, куруучунун милдеттенмесин аткаруунун мөөнөтүн өткөрүп жиберүү мезгили бир тараптан бул милдеттенменин аткарылышына байланышкан келишимде көрсөтүлгөн күндөн кийинки күн (куруучунун милдеттенмесин аткаруунун келишимде көрсөтүлгөн мөөнөтүнүн аякташы) жана экинчи жагынан өткөрүп берүү актысына (куруучунун батирди үлүштүк курулуштун катышуучусуна өткөрүп берүүсү жөнүндө башка документке) кол коюлган күн менен аныкталат.**26.** Жубайлардын, балдардын жана башка багуудагылардын Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген укуктары өз алдынча катталбаган болсо да, үлүштүк курулуш чөйрөсүндөгү мамилелерге карата катталгандыгына карабастан жарактуу деп эсептелет ("Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамынын 6-беренесинин 2-пункту).**27.** Турак жай курууда үлүштүк катышуунун алдын ала келишими мүлктүк келишим болуп саналбагандыктан, курулуш предметине менчик укугунун келип чыгышын пайда кылбагандыктан, курулушта үлүштүк катышуу келишимине байланыштуу талаштар боюнча сотко берилүүчү доо арыздарынан мамлекеттик алым мүлктүк эмес мүнөздөгү доо арыздары катары эсептик көрсөткүчтүн 7 эселенген өлчөмүндө алынаарын соттор эске алышы керек. **28.** Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин 2-беренесинин 1-бөлүгүндө, 4-бөлүгүнүн 2-абзацында, 382-беренесинин 1-бөлүгүндө жана 383-беренесинин 1-бөлүгүндө көрсөтүлгөн талаптардан улам, Бишкек жана Ош шаарларынын соттору көп батирлүү турак жайларды курууда үлүштүк катышуу келишимдеринен келип чыккан талаш-тартыштарды чечүүдө келишимдин өзүнүн жоболорун жетекчиликке алышы керектигин унутпашы керек, анткени Бишкек шаардык кеңешинин 2008-жылдын 27- ноябрындагы № 20 токтому менен бекитилген “Бишкек шаарында көп квартиралуу үйлөрдү үлүштүк куруунун (түзүүнүн) тартиби жана шарттары жөнүндө” Жобонун 7 бөлүгүнүн, ошондой эле Ош шаардык кеңешинин 2019-жылдын 25-декабры №211 токтому менен бекитилген “Ош шаарында көп батирлүү үйлөрдү үлүштүк куруунун тартиби жана шарттары жөнүндө” Жобонун 7 бөлүгүнүн кээбир пунктары “Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актылары жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 3-беренесинде каралган ченем жаратуу иш-аракети, адилеттүүлүк, жарандардын жана юридикалык жактардын укуктарын, эркиндиктерин жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын сактоо принциптерине карама-каршы келет.**29.** Көп батирлүү турак жайды курууда үлүштүк катышуу келишимдерин бузуу жөнүндө соттор чечим чыгарганда соттун чечиминин резолютивдик бөлүгүндө соттун чечиминин көчүрмөсүн келишимди бузууну мамлекеттик каттоо үчүн "Кадастр" Мамлекеттик мекемесине жөнөтүүнү көрсөтүү керек.**30.** Кыргыз Республикасынын аймагында курулуп жаткан курулуш объектилери архитектуралык-курулуш ишмердик чөйрөсүндөгү Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте мамлекеттик инспекциялык контролго, автордук жана техникалык көзөмөлгө алынууга тийиш.  |