КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖОГОРКУ СОТУНУН ПЛЕНУМУНУН ТОКТОМУ

2025-жылын 3-октябры Бишкек шаары

№26

Көп батирлүү турак жай курулушуна үлүштүк катышуу чөйрөсүндөгү талаш-тартыштарды кароого байланышкан жарандык жана экономикалык иштер боюнча соттук практика жөнүндө

Көп батирлүү турак жайды үлүштүк курууга байланыштуу жарандык, экономикалык иштер боюнча соттук практиканы изилдөө көрсөткөндөй, аталган категориядагы талаштарды кароодо үлүшчүлөр менен курулушчулардын ортосунда түзүлгөн көп кабаттуу турак жайларды курууда үлүштүк катышуу келишимдеринин укуктук мүнөзүнө байланыштуу, ошондой эле курулуштун ар кандай этаптарында бул келишимдерди бузуу маселелери боюнча суроолор келип чыгат.

Көп батирлүү үйдү курууга үлүштүк катышуу жөнүндө макулдашуулардан келип чыккан талаштарды кароодо соттор тарабынан мыйзамдарды туура жана бирдей колдонуу максатында Кыргыз Республикасынын Конституциянын 98-беренесинин 3-бөлүгүн, «Кыргыз Республикасынын Жогорку соту жана жергиликтүү соттор жөнүндө» Кыргыз Республикасынын конституциялык Мыйзамынын 18-беренесин жетекчиликке алып, Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленуму

токтом кылат:

1. Көп батирлүү турак үйдү курууга үлүштүк катышуу келишими боюнча бир тарап буюртмачы (курулушчу), экинчи тараптын (үлүшчүнүн) финансылык каражаттарын тартуу менен курулушка үлүштүк катышуу келишиминде каралган мөөнөттө көп батирлүү турак үйдү жана/же башка кыймылсыз мүлк объекттерин курууга (түзүүгө) жана бул объекттерди пайдаланууга берүүгө уруксат алгандан кийин тиешелүү үлүштүк курулуш объектисин үлүштүк курулуштун катышуучусуна (үлүшчүгө) өткөрүп берүүгө, ал эми үлүшчү үлүштүк курулуш келишиминде каралган бааны төлөөгө жана үлүштүк курулуш объектисин менчикке алууга милдеттене тургандыгы сотторго түшүндүрүлсүн.

Буюртмачы (курулушчу) аны жана курулуш объектисин ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган - Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Архитектура, курулуш жана турак-жай-коммуналдык чарба мамлекеттик агенттиги тарабынан жүргүзүлүүчү, курулуп жаткан объекттердин Реестрине киргизгенден кийин көп батирлүү турак үйдү курууга каражаттарды тартуу үчүн үлүштүк курулуштун катышуучулары менен келишим түзүүгө укуктуу.

Турак жайды курууга үлүштүк катышуу жөнүндө келишим жазуу жүзүндө түзүлөт, нотариалдык жактан күбөлөндүрүлүүгө жана кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш (КР ТЖКнын 66-бер.).

Келишим төмөнкү маанилүү шарттарды камтууга тийиш:

1) курула турган жана үлүшчүгө өткөрүлүп бериле турган конкреттүү курулуш предмети (турак же турак эмес жайлардын номери, дареги), курулуш долбооруна ылайык курулуш объектиси, курулуштун өзгөчөлүгү, аянты, курулуш объектисинин мүнөздөмөлөрү көрсөтүлгөн маалыматтар жана жасалгалоо иштеринин толук же жарым-жартылай бүтүрүлүшү жөнүндө маалыматтар;

2) буюртмачынын (курулушчунун) банктык реквизиттери жана банктык эсебинин номери;

3) келишим боюнча милдеттенмелерди аткаруу мөөнөтү;

4) курулуш объектисинин предметинин наркы;

5) буюртмачынын (курулушчунун) банктык эсебине накталай акча каражаттарын салуу же кардардын акча каражаттарын которуулары, графиги, өлчөмү;

6) курулуш объектисин эксплуатациялоонун кепилдик мөөнөтү;

7) тараптардын укуктары жана милдеттери;

8) келишимдин шарттарын өзгөртүү тартиби;

9) курулуш объектисинин предметин кабыл алуунун жана өткөрүп берүүнүн тартиби;

10) курулуш объектисин пайдаланууга берүү мөөнөтү;

11) сапаты келишимдин шарттарына, ченемдик-техникалык документтердин талаптарына, курулуш объектисинин долбооруна жана башка документтерге ылайык келген курулуш объектисинин предметине менчик укугун үлүшчүлөргө өткөрүп берүү боюнча буюртмачынын (курулушчунун) милдеттенмеси;

12) келишимде белгиленген аны аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин келишимди бузуунун негиздери;

13) келишимде белгиленген аны аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин келишим бузулган учурда үлүшчүгө акча каражаттарын кайтарып берүүнүн тартиби;

14) келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбагандыгы же талаптагыдай эмес аткаргандыгы үчүн тараптардын жоопкерчилиги;

15) форс-мажордук жагдайлар.

Тараптардын кароосу боюнча келишимге Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актыларына ылайык келген башка кошумча шарттар да киргизилиши мүмкүн.

2. Граждандык кодекстин келишимдин эркиндиги жөнүндө жоболоруна ылайык (КР ГК 382-б.), курулушчу объектини куруу үчүн ар кандай келишимдерди, анын ичинде алдын ала келишимдерди түзүү жолу менен каражаттарды тарта тургандыгын соттор эске алуулары керек.

Алдын ала келишимдин курулушка үлүштүк катышуу келишиминен негизги айырмасы, алдын ала келишим боюнча куруучунун негизги милдети - объектини куруу жана өткөрүп берүү эмес, келечекте негизги келишимди түзүү болуп саналат. Үлүштүк курулушка катышууга алдын ала келишим мамлекеттик каттоо жол-жобосунан өтпөйт.

Алдын ала келишим мыйзамда негизги келишим үчүн белгиленген формада түзүлөт. Алдын ала келишимде тараптар негизги келишимди түзүүгө милдеттенме ала турган мөөнөт көрсөтүлүүгө тийиш. Эгерде алдын ала келишимде мындай мөөнөт көрсөтүлбөсө, анда каралган келишим алдын ала келишим түзүлгөн күндөн тартып бир жылдын ичинде түзүлүүгө тийиш (КР ГК 388-б.).

Курулушка үлүштүк катышуу келишими боюнча курулушчу объектини (батирди) курууга жана үлүшчүгө менчик укугун берүүгө милдеттенет. Үлүштүк курулушка катышуу келишими, алдын ала келишимден айырмаланып, мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш. Эгерде курулушчуга карата банкроттук процедурасы козголсо, анда бул батир банкроттук массага кирбейт (алдын ала макулдашуу боюнча батирден айырмаланып).

3. Көп батирлүү үйдү курууга үлүштүк катышуу жөнүндө келишимге ал түзүлгөндөн кийин тараптардын макулдашуусу боюнча КР жарандык мыйзамдарында белгиленген тартипте өзгөртүүлөр жана (же) толуктоолор киргизилиши мүмкүн. Мындай учурларда көп батирлүү үйдү курууга үлүштүк катышуу жөнүндө келишимге кошумча макулдашуулар дагы кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу органда мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш.

Эгерде алдын ала келишимде курулушка үлүштүк катышуу келишимдерине мүнөздүү шарттар камтылса (объектинин курулушун баштоонун жана/же аяктоонун датасы, кыймылсыз мүлктүн бирдигине төлөө графиги, курулушчунун кыймылсыз мүлк бирдигине укугунун жоктугу ж.б.), алдын ала келишим мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш болгон үлүштүк курулушка катышуу келишими катары таанылa тургандыгына соттор көңүл бурушу керек.

4. Үлүштүк турак жай куруу маселелери боюнча талаш-тартыштарды кароодо соттор доо талаптарынын мүнөзүн эске алуу менен ишке катышуучу адамдардын курамын туура аныктоолору зарыл. Ушул категориядагы иштерди кароого, каралып жаткан талаш боюнча сот актысы, кызыкчылыктарына тийиши мүмкүн болгон адамдар тартылууга тийиш.

Бул категориядагы иштер боюнча талаштын негизги тараптары, эреже катары, буюртмачы (курулушчу) жана үлүшчү саналат.

Буюртмачы (курулушчу) - Реестрге киргизилген, курулуш объектисин пайдаланууга берилгенге чейин курулуш объектисине үлүшчүлөрдүн каражаттарын тартууга укугу бар жана белгилүү бир жерде курулуш объектиси боюнча курулуш иштерин жүргүзүүгө уруксат документтери бар бир же бир нече юридикалык жак же жеке ишкерлер.

Көп батирлүү үйдү үлүштүк курууга катышуучулардын каражаттарын тартууга төмөнкү талаптарга жооп берген курулушчу укуктуу:

1) уставдын же уюштуруу келишиминин жана уставдын, же болбосо уюштуруу келишиминин гана болушу;

2) КР МК тарабынан аныкталган тартипте юридикалык жактарды каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдан мамлекеттик каттоодон өткөндүгү жөнүндө күбөлүктүн болушу;

3) белгилүү бир жер участогунда курулуш объектисинде курулуш иштерин жүргүзүү үчүн башкы подрядчынын лицензиясынын жана башка уруксат документтеринин болушу;

4) уставдык капиталды өзгөртүү жолу менен буюртмачыны (курулушчуну) финансылык колдоо максатында түзүлгөн, курулуш объектисин пайдаланууга берилгенге

чейин кыскартууга мүмкүн болбогон өздүк каражаттардын, анын ичинде буюртмачынын (курулушчунун) эсебинде финансылык каражаттардын болушу.

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 21-ноябрындагы № 614 токтому менен бекитилген, Көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууга жеке же юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуунун тартиби жана шарттары жөнүндө Жободо (мындан ары - Жобо), көп батирлүү үйдү үлүштүк куруунун буюртмачысына (курулушчуга) кошумча талаптар каралган.

Үлүшчү - өзүнүн акча каражаттарын салуу менен курулуш объектисинин бир же бир нече предметине менчик укугуна ээ болуу үчүн бул курулуш объектиси пайдаланууга берилгенге чейин буюртмачы (курулушчу) менен көп батирлүү үйдү курууга үлүштүк катышуу жөнүндө келишим түзгөн жеке же юридикалык жак.

5. Үлүштүк курулуш келишими боюнча үлүшчү төмөнкүлөргө укуктуу:

- курулуш объектиси жөнүндө, курулуштун жүрүшү жөнүндө, ошондой эле буюртмачынын (курулушчунун) финансылык отчеттуулугу жөнүндө маалымат алууга;
- курулушка үлүштүк катышуу жөнүндө келишим боюнча талап укуктарын өткөрүп берүүгө;
- Жобонун 31-34-пункттарына ылайык, кыймылсыз мүлктүн курулушуна көзөмөл жүргүзүү боюнча чараларды көрүүнү талап кылууга.

Үлүшчү төмөнкүлөргө милдеттүү:

- үлүштүк курулуш келишимине ылайык буюртмачынын банктык эсебине акча каражаттарын салууга;
- келишимдин шарттарын өз убагында аткарууга;
- курулган турак жайды эксплуатацияга берүү жөнүндө катталган акты бар болсо, көп батирлүү үйдөгү объектти (үлүштү) кабыл алууга.

6. Буюртмачынын (курулушчунун) көп батирлүү үйдөгү үлүштү өткөрүп берүү боюнча милдеттенмелери, көп батирлүү үй пайдаланууга берилген жана тараптар үлүштү үлүшчүнүн менчигине өткөрүп берүү жөнүндө актыга кол койгон учурдан тартып аткарылды деп эсептелет.

Буюртмачы (курулушчу) курулуштун жүрүшүн жана сапатын контролдоону камсыз кылуу боюнча жоопкерчилик тартат.

Эгерде үлүшчү кезектеги төлөмдү төлөбөсө, курулушка үлүштүк катышуу келишиминин шарттарына ылайык буюртмачы (курулушчу) төмөнкү чечимдердин бирин кабыл алууга укуктуу:

- келишимди бузууга жана үлүштү үчүнчү жакка сатууга, ал эми көп батирлүү үй пайдаланууга берилгенден кийин сатуудан түшкөн акчадан үлүшчүгө салган акчасын кайтарып берүүгө;
- мындай үлүштү төлөө үчүн үчүнчү тараптан каржылоону кабыл алууга, кийин талап кылуу укугун өткөрүп берүүнү жол-жоболоштурууга көмөк көрсөтүүгө (салынган акчаны мурунку үлүшчүгө кайтаруу менен).

7. Курулуш жүргүзүү үчүн белгиленген тартипте берилген жер участогунун менчик ээси же пайдалануучусу, башка үлүш ээлери менен бирдей эле курулушка үлүштүк катышуу келишими боюнча үлүштүк катышуучу болуп санала тургандыгын, анткени анын көп батирлүү турак жайды куруудагы үлүшү бул мүлктү куруу үчүн бөлүнгөн жер участогун өткөрүп берүү менен кошулгандыгын соттор эске алышы керек.

Эгерде курулушчу банкрот деп таанылса, үлүштүк курулуш жүрүп жаткан жер участогунун менчик ээси же пайдалануучусу, бүтпөгөн курулуш объектисинин менчик ээси болуп калбайт жана курулуш объектисин бузууну сот тартибинде талап кылууга укугу жок (курулуштун ар кандай этабында).

8. Көп батирлүү турак жайды курууга үлүштүк катышуу менен байланышкан доолор КР ЖПК 32-бер. 1-бөл. талаптарын эске алуу менен б.а. жер менен бекем байланышкан имараттарга жана курулмаларга (кыймылсыз мүлккө) укуктар жөнүндө доолор катары үлүштүк курулуш объектисинин жайгашкан жери боюнча каралууга жатат.

Талаш түзүлүп жаткан (түзүлө турган) капиталдык курулуш объектисине тиешелүү болгондуктан, менчик укугун таануу иштери боюнча үчүнчү жак катары каттоочу орган, ошондой эле курулуш жана архитектура органдары тартылууга тийиш.

9. Курулушка үлүштүк катышуу жөнүндө келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбоо же талаптагыдай аткарбоо келишимди бир тараптуу бузууга алып келбей турганын жана соттун чечими боюнча гана ишке ашырыла тургандыгын, анткени көп батирлүү турак жайды курууга үлүштүк катышуу жөнүндө келишимдин максаты үлүшчүлөрдүн каражаттарын тартуу аркылуу буюртмачынын (курулушчунун) күчү (каражаты) менен көп батирлүү турак жайды түзүү (куруу) экендигин соттор эске алышы керек. Мында курулушка үлүштүк катышуу жөнүндө келишим, КР ЖПКнын 183, 184-беренелеринде каралган бүтүмдөрдүн жараксыздыгы жөнүндө жалпы жоболорго ылайык жараксыз деп табылышы мүмкүн.

Милдеттенмелерин аткарбаган же талаптагыдай аткарбаган тараптын жоопкерчилиги курулушка үлүштүк катышуу жөнүндө келишимде айып төлөм (айып пул, туум), ошондой эле келтирилген зыяндын ордун толук толтуруу түрүндө белгиленүүгө тийиш.

Көрсөтүлгөн айыптар жана зыяндар үлүштүк курулуштун катышуучусунан объекттин курулушу аяктагандан кийин өндүрүлөт.

Үлүштүк курулуштун катышуучусу келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбагандыгы же талаптагыдай аткарбагандыгы менен байланышкан талаш-тартыштарды кароодо соттор КР Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 21-ноябрындагы № 614 токтому менен бекитилген, Көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууга жеке же юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуунун тартиби жана шарттары жөнүндө Жобонун 16-пунктуна ылайык, курулуш объектиси көйгөйлүү деп табылгандыгын аныктоосу зарыл.

10. Курулушчунун күнөөсү боюнча көп батирлүү турак жайдын курулушу бүткөрүлбөй калган учурда, үлүшчүлөр курулушчуну банкрот деп таанууга, үлүштүк турак жай курулуш объектисин бүтө элек курулуш объектиси катары кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда каттатууга укутуу,

анткени КР ГКнын 252-беренесине ылайык, салынып бүтпөгөн курулуш объектисине кыймылсыз мүлктүн укуктук режими келип чыгуучу бардык укуктук кесепеттери менен колдонулат.

11. Курулушчу жоюлган же ал банкрот деп табылган учурда, үлүштүк менчик ээси катары үлүшчү (үлүшчүлөр) үлүштүк курулуш объектисин бүтүрүү үчүн курулуш иштерин жүргүзүүгө тиешелүү уруксаттары бар башка жактарды тартууга укуктуу.

12. Үлүштүк турак жай куруу чөйрөсүндөгү талаш-тартыштар боюнча доону камсыз кылуу чараларын колдонууда соттор коюлган доо талаптарга сот тарабынан колдонулган доону камсыз кылуу чаралары доонун талаптарына өлчөмдөш болуу принцибинин сакталышына көңүл буруулары зарыл (КР ГПКнын 144-бер. 3-бөл., КР ТЖКнын 31-бер.).

Соттор көп квартиралуу турак жай курууга үлүштүк катышуу келишими акыр-аягы курулган объекттеги 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 курулушчулардын укуктарын кемсинтпөөгө тийиш.

Эгерде сот тарабынан курулушчуга таандык мүлккө же акча каражаттарына камак салуу түрүндө доону камсыз кылуу боюнча чаралар көрүлсө, анда доону камсыз кылуу боюнча чаралар объекттин курулушун жана колдонууга берилишин токтотпостон, доонун суммасынын чегинде, соттук териштирүүлөр аяктаганга чейин кабыл алынат.

Доону камсыз кылуу үчүн буюртмачы (курулушчу) тараптардын макулдашуусу боюнча өзүнө же башка жактарга таандык мүлктөн же курулуш объекттеринен доонун суммасынын чегинде акча каражаттарын же мүлктү салууга укуктуу. Мында, доону камсыз кылуу үчүн мүлктү баалоо көз карандысыз баалоочуну тартуу менен жүзөгө ашырылат.

13. Соттор көп батирлүү үйдү курууда үлүштүк катышуу келишимдерин түзүүгө жана анын мазмунуна байланышкан талаш-тартыштар боюнча сотко берилүүчү доо арыздарынан мамлекеттик алым мүлктүк эмес мүнөздөгү доо арыздары катары эсептик көрсөткүчтүн 7 эселенген өлчөмүндө алынарын эске алышы керек.

Мында, эгерде доо арызында бир нече талаптар камтылса, алардын бири мүлктүк мүнөзгө ээ болсо, экинчиси мүлктүк эмес мүнөзгө ээ болсо, анда бул талаптардын ар бири КР Өкмөтүнүн 2019-жылдын 15-апрелиндеги № 159 токтому менен бекитилген мамлекеттик алымдын ставкалары менен белгиленген өлчөмдөрдө мамлекеттик алымды алуунун өз алдынча объектиси болуп саналарын эстен чыгарбоо керек.

Бүткөрүлбөгөн/бүткөрүлгөн курулуш объектисиндеги конкреттүү үлүшкө үлүштүк курулуштун катышуучусуна менчик укугун белгилөөгө байланыштуу доолор боюнча мамлекеттик алым курулуштун бүткүл объектисин баалоонун суммасынан аныкталган үлүштүн наркына пропорционалдуу өлчөмдө төлөнөт.

Бул үлүштүк курулуш келишимдерине карата “Керектөөчүлөрдүн укуктарын коргоо жөнүндө” КР Мыйзамы мамлекеттик алымды төлөө маселелеринде колдонулбайт, анткени үлүшчү үлүштүк курулуштун тарабы болуп саналат. Ушуга байланыштуу Кыргыз Республикасынын Жогорку Сотунун Пленумунун 2020-жылдын 29-майындагы “Кыргыз Республикасынын соттору тарабынан жарандык, экономикалык жана административдик

иштерди кароодо мамлекеттик алым тууралуу мыйзамдарды колдонуунун айрым маселелери жөнүндө” токтомуна тиешелүү өзгөртүүлөрдү киргизүү зарыл, андан курулуштагы үлүштүк катышуу жөнүндө келишимге тиешелүү жоболорду алып салуу керек.

14. Бул токтом Кыргыз Республикасынын Жогорку Сотунун расмий сайтында жарыялангандан кийн күчүнө кирет.

Кыргыз Республикасынын
Жогорку Сотунун төрагасы **М.А. Сатыев**

Пленумдун катчысы,
Кыргыз Республикасынын
Жогорку Сотунун судьясы **Т.Т. Чаргынова**