ÝeHHG-nyň Aşgabatdaky Merkezi

Центр ОБСЕ в Ашхабаде

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AMBASSADE DE FRANCE
au TURKMENISTAN

Türkmenistanyň hereket edýän kanunçylygyna laýyklykda ýaşaýyş jaýa eýeçilik hukugy

Право собственности на жилое помещение в соответствии с действующим законодательством Туркменистана

Aşgabat ş. – 2009-njy ýylyň dekabr aýy
г. Ашхабад – декабрь 2009 г.

Şu Maglumat güwänamasy ÝHHG-niň Aşgabatdaky Merkeziniň tabşyrygy boýunça hukukçy I.W. Kaganowskiý tarapyndan taýýarlandy. Şu Güwänamanyň mazmuny boýunça bellikleri we teklipleri ÝHHG-niň Merkezine ugratmagyňyzy haýyş edýäris.

Fransiýanyň Türkmenistandaky Ilçihanasynyň maliýe goldawy bilen çap edildi

* * *

Данная Информационная справка подготовлена юристом И.В.Кагановским по заданию Центра ОБСЕ в Ашхабаде. Замечания и предложения по содержанию этой Справки просим направлять в Центр ОБСЕ.

Публикуется при финансовой поддержке Посольства Франции в Туркменистане.

MAZMUNY

I. UMUMY DÜZGÜNLER ... 6
II. EÝEÇILIK HUKUGYŇ DÜŞÜNJESI WE MAZMUNY (EÝELIK ETMEK, PEÝDALANMAK, ERK ETMEK). EÝEÇILIGIŇ GÖRNÜSLERI ... 7
2.1. Eýeçilik hukugyň düşünjesi we mazmuny ... 7
2.1.1. Eýelik etmek ... 7
2.1.2. Peýdalanmak ... 8
2.1.3. Erk etmek ... 8
2.1.4. Eýeçiligiň görnüşleri ... 8
III. GOZGALÝAN WE GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ ARASYNDAKY TAPAWUT ... 10
3.1. Gozgalmaýan emläk ... 10
3.2. Gozgalýan emläk ... 10
3.3. Gozgalýan we gozgalmaýan emlägiň ediniş möhletini düzgünleşdirmekde ýüze çykýan tapawut ... 10
IV. JAÝA ÝA-DA BAŞGA ÝAŞAÝYŞ JAÝA EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ ... 12
EDINILMEGI WE ONUŇ BES EDILMEGI ... 12
4.1. Gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugy resminamalaýyn resmileşdirmek ... 12
4.2. Gozgalmaýan emläk bilen geleşikleriň notarial görnüşi ... 12
4.3. Eýeçilik hukuklary edinmek ... 14
4.3.1.Gurluşyk etmek hukugy ... 14
4.3.2. Hususylaşdyrma ... 15
4.3.3. Satyn almak-satmak ... 16
4.3.4. Sowgat etmek ... 17
4.3.5. Miras almak ... 17
4.3.6. Alyş-çalyş ... 17
4.3.7. Girew. Ipoteka ... 17
4.4. Eýeçilik hukugynyň bes edilişi ... 18
4.4.1. Döwlet hajatlary üçin ýaşaýyş jaýlaryň ýykylyp aýrylmagy (mellek ýeriň yzyna alynmagy) ... 19
4.4.2. Eýeçiligiň elden muzdsuz alynmagy ... 19
V. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNA EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ AÝRATYN KADA-KANUNY ... 20
5.1. Ýazga almak we ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy ... 20
5.2. Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň beýleki aýratynlyklary ... 20
VI. ÝAŞAÝYŞ JAÝYŇ EÝESINIŇ HUKUKLARY WE BORÇLARY ... 22
VII. ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR ÝYKYLYP AÝRYLANDA WE MELLEK ÝERLERI YZYNA ALNANDA EMLÄK EÝESINIŇ HUKUK KEPILLENDIRMELERI ... 25
VIII. EÝEÇILIK HUKUGYNY GORAMAGYŇ HUKUK GÖRNÜŞLERI WE RAÝATLARYŇ EÝEÇILIGINDÄKI ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR BOÝUNÇA JEDELLERIŇ ÇÖZÜLIŞ TERTIBI ... 26
8.1. Döwlet edaralarynda we guramalarynda ýaşaýyş jaý hukuklarynyň goragy ... 26
8.1.1. Prokuratura edaralaryna ýüz tutmak ... 26
8.1.2. Türkmenistanyň Prezidentine ýüz tutmak ... 27
8.2. Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerine şikaýat etmek ... 27
8.4. Kazyýetde ýaşaýyş jaýlar boýunça jedelleriň çözülişi ... 29
8.5. Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmek ... 30
IX. ŞU MAGLUMAT GÜWÄNAMASYNDA SALGYLANÝAN ... 32
KADALAŞDYRYJY-HUKUK NAMALARYŇ SANAWY ... 32
(HRONOLOGIK TERTIPDE) ... 32
1-NJI GOŞUNDY: Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň goragynda ädimleriň yzygiderliligi barada maslahatlar ... 35
2-NJI GOŞUNDY: Ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edarasyna şikaýatyň nusgasy ... 36
3-NJI GOŞUNDY: Kazyýete ýazylýan şikaýatyň nusgasy ... 39

Содержание

I. Общие положения ... 42
II. Понятие и содержание права собственности (владение, пользование, распоряжение). Виды собственности ... 43
2.1. Понятие и содержание права собственности ... 43
2.1.1. Владение ... 43
2.1.2. Пользование ... 44
2.1.3. Распоряжение ... 44
2.1.4. Виды собственности ... 44
III. Различие между движимым и недвижимым имуществом ... 46
3.1. Недвижимое имущество ... 46
3.2. Движимое имущество ... 46
3.3. Различие в регулировании приобретательской давности движимого и недвижимого имущества ... 46
IV. Приобретение и прекращение права собственности на дом или иное жилое помещение ... 48
4.1. Документальное оформление права собственности на недвижимость ... 48
4.2. Нотариальная форма сделок с недвижимостью ... 48
4.3. Приобретение прав собственности ... 50
4.3.1. Право застройки ... 50
4.3.2. Приватизация ... 51
4.3.3. Купля-продажа ... 52
4.3.4. Дарение ... 53
4.3.5. Наследование ... 53
4.3.6. Мена ... 53
4.3.7. Залог. Ипотека ... 53
4.4. Прекращение права собственности ... 54
4.4.1. Снос жилья для нужд государства (изъятие земельного участка) ... 55
4.4.2. Конфискация жилья ... 55
V. Особый режим права собственности на жилое помещение ... 56
5.1. Прописка и право собственности на жилое помещение ... 56
5.2. Другие особенности права собственности на жилое помещение ... 56
VI. Права и обязанности собственника жилого помещения ... 58
VII. Правовые гарантии прав собственника при сносе жилых домов и изъятии земельных участков ... 61
VIII. Правовые формы защиты прав собственности и порядок разрешения споров по жилым помещениям, находящимся в собственности граждан ... 62
8.1. Защита жилищных прав в государственных органах и учреждениях ... 62
8.1.1. Обращение в органы прокуратуры ... 62
8.1.2. Обращение к Президенту Туркменистана ... 63
8.2. Обжалование действий органов государственного управления и должностных лиц ... 63
8.3. Обжалование в судебном порядке действий должностных лиц, нарушающих конституционные права граждан ... 64
8.4. Разрешение споров по жилым помещениям в суде ... 64
8.5. Обжалование судебных решений ... 66
IX. Список нормативно-правовых актов, на которые делается ссылка в данной Информационной справке (в хронологическом порядке) ... 68
Приложение 1: Рекомендации о последовательности шагов при защите права собственности на жилье ... 70
Приложение 2: Образец жалобы в местный орган исполнительной власти ... 71
Приложение 3: Образец жалобы в суд ... 74

I. UMUMY DÜZGÜNLER

Gös-göni hereket edýän kadalaşdyryjy nama[1] bolup durýan Türkmenistanyň Konstitusiýasynyň[2] 9-njy maddasyna laýyklykda eýeçilik eldegrilmesiz diýlip yglan edildi. Türkmenistanda raýatlara degişli bolup biljek önümçilik serişdelerine, ýere, beýleki maddy hem ruhy gymmatlyklara hususy eýeçilik hukugy tassyklanyldy. Eýeçiligi elinden muzdsuz alynmagyna ýol berilmezlik hakynda düzgünler berkidilendir, diňe kanunda göz öňünde tutulan halatlarda mümkin bolan eýeçiligiň muzduny töläp, mejbury alynmagy çäklendirilendir.

Türkmenistan raýatlary durmuş ýaşaýyş jaýlar bilen üpjün etmek boýunça Konstitusiýa taýdan berkidilen borçnamalary öz üstüne almady. Şol bir wagtda Konstitusiýanyň 24-nji maddasynda şeýle diýilýär “her bir raýatyň abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaýyny almakda we edinmekde, we aýratyn ýaşaýyş jaýyny gurmakda döwletden goldaw almaga haky bardyr. Ýaşaýyş jay el degrilmesizdir. Kanunda görkezilen esaslar bolmasa, hiç kimi ýaşaýyş jaýyndan mahrum etmek bolmaz”.

Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy baradaky konstitusion kadalaryň düzgünleri birnäçe kanunçylyk namalarynda, ilki bilen 17.07.1998 ý. kabul edilen Saparmyrat Türkmenbaşynyň Türkmenistanyň Raýat kodeksinde[3] we 01.10.1993 ý. kabul edilen “Eýeçilik hakyndaky” Kanunynda[4] berkedi.

Bu çäkdäki hukuk gatnaşyklaryň täze häsiýeti 1983-nji ýyldan bäri hereket edýän Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksine[5] 1991-1996 ýyllaryň dowamynda girizilen üýtgetmeler we goşmaçalar bilen berkidilendir.

08.10.1993 ý. kabul edilen Türkmenistanyň “Türkmenistandaky daşary ýurt raýatlarynyň hukuk ýagdaýy hakyndaky” Kanunyň[6] 12-nji maddasynda daşary ýurt raýatlarynyň Türkmenistanyň kanunlaryna laýyklykda Türkmenistanda eýeçilik hukugy esasynda ýaşaýyş jaýy bolmaga hukugy berkidilendir.

2004-nji ýylyň 25-nji oktýabrynda kabul edilen Türkmenistanyň “Ýer hakynda” Bitewi Kanunynda[7] şäherlerde we şäherçelerde ýaşaýan Türkmenistanyň raýatlaryna, mirasa goýmak hukugy bilen hususy eýeçilige özbaşdak ýaşaýyş jaýyny gurmak we oňa hyzmat etmek hukugy berkidilendir.

---

[1] Türkmenistanyň Konstitusiýasy, 18.05.1992 ý. kabul edildi (täze redaksiýasy 2008-nji ýylyň 26-njy sentýabrynda kabul edilen) – mundan beýläk Konstitusiýa.

[2] Konstitusiýanyň 5-nji maddasy.

[3] Saparmyrat Türkmenbaşynyň Türkmenistanyň Raýat kodeksi, 17.07.1998 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1998 ýyl, № 2, 39 madda; 2003 ýyl, № 4, 36 madda; 2007 ýyl, № 1, 40 madda) – mundan beýläk Raýat kodeksi.

[4] Türkmenistanyň “Eýeçilik hakynda” Kanuny, 01.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ýyl, №9-10, 53 madda; 2007 ýyl, №1, 40 madda) – mundan beýläk “Eýeçilik hakyndaky” Kanun.

[5] Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksi, 28.06.1983 ý. kabul edildi (Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary, 1983 ýyl, №18, 44 madda; 1985 ýyl, №5, 14 madda; 1986 ýyl, №14, 59 madda; 1987 ýyl, № 20, 85 madda; 1989 ýyl, №5, 20 madda, №14, 69 madda; 1991 ýyl, №9-10, 103 madda, №16, 171 madda, № 16, 172 madda; Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1994 ýyl, №3, 23 madda; 1996 ýyl, №1-2, 37 madda) – mundan beýläk Ýaşaýyş jaý kodeksi.

[6] Türkmenistanyň “Türkmenistandaky daşary ýurt raýatlarynyň hukuk ýagdaýy hakynda” Kanuny, 08.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ýyl, №9-10, 99 madda; 1995 ýyl, №3, 38 madda; 2000 ýyl, №3-4, 41 madda; 2003 ýyl, №2, 10 madda; 2007 ýyl, №2, 49 madda).

[7] Türkmenistanyň “Ýer hakynda” kodeksi 24.10.2004 ý. kabul edildi (30.03.2007 we 01.10.2007 ýyllardaky Kanunlara girizilen üýtgetmeler we goşmaçalar bilen).

II. EÝEÇILIK HUKUGYŇ DÜŞÜNJESI WE MAZMUNY (EÝELIK ETMEK, PEÝDALANMAK, ERK ETMEK). EÝEÇILIGIŇ GÖRNÜSLERI

2.1. Eýeçilik hukugyň düşünjesi we mazmuny

“Eýeçilik hukugy” diýen düşünjäniň hukuk kesgitlemesi “Eýeçilik hakyndaky” Kanunyň 1-nji maddasynda berlendir:

“Eýeçilik hukugy - munuň özi eýeçilik hukugynyň subýektiniň (mundan beýläk “emläk eýesi” diýlip alynýar) eýeçilik obýektlerine (emläge) öz isleýşine görä eýelik edip, olary peýdalanyp we olara erk edip bilýänligidir, ýagny oňa şol hereketleri etmäge kanun arkaly ykrar edilýän hemem goralýan mümkinçiligiň berilmegidir”.

Emläk eýesiniň öz eýeçilik obýekti (emlägi) barada Türkmenistanyň kanunlaryna ters gelmeýän islendik hereketi etmäge haky bardyr. Ol oňa berlen eýeçilik obýektine eýelik etmek, ondan peýdalanmak we oňa erk etmek hukugyny başga adamlara bermäge haklydyr.

Eýeçilik hukugy (“Eýeçilik hakyndaky” Kanunyň 3-nji maddasy) hojalyk işiniň, eýeçilik obýektini edinmegiň netijesinde ýa-da Türkmenistanyň kanunlaryna ters gelmeýän başga usul arkaly döreýär.

Şu Kanunyň 4-nji maddasynda bellenilişi ýaly, şular eýeçilige degişli obýektler bolup biler: ýer, ýerasty baýlyklar, suw gorlary, tokaý gaznasy, ösümlik hem haýwanat dünýäsi, dag-magdanly ýerler, emläk toplumlary, jaýlar, desgalar, ýaşaýyş jaý-kommunal obýektleri, enjamlar, pul serişdeleri, gymmat bahaly kagyzlar hem-de önümçilik, sarp ediş durmuş-medeni hajatlar we beýleki hajatlar üçin niýetlenen gaýry eýeçilik obýektleri, medeniýet senetleri, açyşlar, oýlap tapyşlar, senagat nusgalary, haryt nyşanlary hem-de hyzmat ediş nyşanlary, akyl zähmetiniň döreden beýleki zatlary.

Şunuň bilen, ýaşaýyş jaýlar – jaýlar ýa-da otaglar – bir ýa-da bilelikdäki (paýlary kesgitlenmedik) ýa paýly (paýlary kesgitlenen) eýeçilik hukugynda birnäçe adamlaryň eýeçiligine degişli obýektler bolup biler. Soňky halatda, umumy (bilelikdäki) eýeçilikde bolan eýeçilige degişli obýektlere eýelik etmeklik, peýdalanmaklyk we erk etmeklik emläk eýeleriniň toparynyň agzalarynyň ählisiniň ylalaşygy boýunça amala aşyrylýandygy göz öňünde tutulmalydyr. Umumy paýly eýeçiligiň gatnaşyjysynyň öz paýynyň bölünip berilmegine, we umumy bilelikdäki eýeçiligiň gatnaşyjysynyň bolsa paýynyň kesgitlenmegine we bölünip berilmegine hukugy bardyr.

Ähli emläk eýeleri bir adama – emläk eýesine – degişli bolup biljek we bir adamda jemlenip bilinmejek eýelik etmek, peýdalanmak we erk etmek hukuklaryna bölünýän eýeçilik hukugynyň düzüjileriniň mazmunyna düşünmelidirler. Bular nähili hukuklar?

2.1.1. Eýelik etmek

Raýat kodeksiniň 176-177-nji maddalary bilen eýeçilige degişli obýekti edinmegiň we oňa eýelik etmegiň bes edilişiniň hukuk kadalary bellenilendir. Eýelik etmek zadyň üstünden hakyky agalyk etmek bilen gazanylýandygy we eger zadyň eýesi zady başga birine mydamalyk berýän bolsa ýa-da şol zada hakyky agalyk etmegi gaýry ýol bilen ýitirýän bolsa, onda eýelik bes edilýändigi Kanun tarapyndan kesgitlenilýär.

Eger şahs uzufruktuariý, girew saklaýjy, kärendeçi, hakyna tutujy, saklap beriji hökmünde ýa-da şuňa meňzeş gaýry hukuk gatnaşygy esasynda zada eýelik edýän bolsa (göni eýelik etmek), şol sebäpli beýleki şahs barasynda belli bir zada wagtlaýyn eýelik etmäge onuň haky bar bolsa ýa-da şeýtmäge borçly bolsa, onda soňky şahs hem zada eýelik ediji (aralyk eýelik) bolýar.

Eger bir zada birnäçe şahs bilelikde eýelik edýän bolsa, onda olar şärikli eýeler diýlip hasap edilýär, we eger bir zadyň böleklerine birnäçe şahs eýelik edýän bolsa, onda olar aýry-aýry bölekleriň eýeleri hasap edilýär.

Adaty dilde aýdylanda, eýelik etmek hukugy zat ýa-da emläk kanuny esaslarda adamyň ygtyýaryna geçen halatynda ýüze çykýar. Mysal üçin, jaýy kärende bermek baradaky şertnama baglaşylanda, kärendeçi emläk eýesi bolmaýar, emma onda şeýle şertnamanyň hereket ediş möhletine eýelik etmek hukugy döreýär.

2.1.2. Peýdalanmak

Peýdalanmak hukugy Raýat kodeksiniň 176-njy maddasynyň 2-nji böleginden gelip çykýar we onda şeýle diýilýär: "Zada hakykat ýüzünde eýelik edýän-de bolsa, ony başga şahsyň peýdasyna eýelik edýän we eýesiniň ygtyýarlaryny şol şahsdan alan şahs zadyň eýesi diýlip hasap edilmeýär. Diňe ygtyýar hukugy beren şahs zadyň eýesi diýlip ykrar edilýär".

Kanunyň bu düzgünine şeýle mysalda aňsat düşünip bolýar. Ýokarda aýdylyşy ýaly, şertnama baglaşandan soň jaýyň kärendiçisinde jaýa eýelik etmek hukugy we peýdalanmak hukugy döreýär. Emma onuň maşgala agzalalarynda bolsa diňe peýdalanmak hukugy döreýär.

2.1.3. Erk etmek

Raýat kodeksiniň 128-129-njy we 132-nji maddalaryna laýyklykda eýeçilige degişli obýekt (emläk) bilen eýesinden alnan ynanç hatyň esasynda hereket edýän emläk eýesiniň wekili bilen hereketler (geleşikler) amala aşyrylyp bilner.

Eger wekil ynanç hatyň esasynda öz ygtyýarlarynyň çäklerinde we özüniň wekilçilik edýän şahsynyň adyndan hereketleri amala aşyrýan bolsa, hukuklar we borçlar diňe wekilçilik edilýän şahsda – emläk eýesinde ýa-da eýesinde – ýüze çykýar.

Hemmelere mälim bolan mysal bolup indiki ýagdaý çykyş edip biler, ýagny kimdir biri emläk eýesinden ýa-da jaý eýesinden alnan ynanç hatyň esasynda onuň adyndan jaýyň satyn almak-satmak şertnamasyny ýa-da başga geleşigi – jaý bejerýän topary hakyna tutmak, kärende ýa-da tirkeşikli kärende şertnamasyna gol çekmek we ş.m. – baglaşýar.

Erk etmek hukugy beýleki seredilýän hukuklara gabat gelip ýa-da gabat gelmän biler. Şunuň bilen, awtomobiliň eýesi ony ynanç hat boýunça başga şahsa berip, oňa maşyny öz garažynda goýmaga we ony sürmäge (eýelik etmek we peýdalanmak hukuklary); ýa-da diňe bir sürmek däl-de, eýsem maşyny satmaga (eýelik etmek, peýdalanmak we erk etmek hukuklary), ýa-da, awtomobili öz garažynda galdyryp satyn almak-satmak şertnamasyna gol çekip we tölegini alyp (diňe erk etmek hukugy) bu şahsa ony satmaga rugsat berip biler.

2.1.4. Eýeçiligiň görnüşleri

"Eýeçilik hakyndaky" Kanunyň 6-njy maddasynda eýeçiligiň indiki görnüşleri kesgitlenendir:

- husysy eýeçilik;
- döwlet eýeçiligi;
- jemgyýetçilik birleşikleriniň (guramalarynyň) eýeçiligi;
- kooperatiw birleşikleriniň eýeçiligi;
- bilelikdäki kärhanalaryň eýeçiligi;
- beýleki döwletleriň, olaryň hukuk taraplarynyň we raýatlarynyň eýeçiligi;

– halkara guramalarynyň eýeçiligi;
– gatyşyk (birleşen) eýeçilik.

Raýatlaryň eýeçiligi: raýatyň eýeçiligi görnüşinde we raýatlaryň birleşiginiň eýeçiligi görnüşinde bolup biler.

“Eýeçilik hakyndaky” Kanunyň 9-njy maddasyna laýyklykda, şu aşakdaky zatlar raýatyň eýeçiligi bolup biler: mellek ýerleri, ýaşaýyş jaýlary, kwartiralar, daçalar, bagçylyk öýleri, garažlar, gaýry jaýlar we binalar, mellek ýerdäki agaçlar-ösümlikler, öý hojalyk senetleri we adamyň şahsy sarp ediş zatlary, önüm berýän mal hem-de iş maly, guş-towuk, pul serişdeleri, aksiýalar, obligasiýalar hem-de gymmat bahaly beýleki kagyzlar, akyl zähmetiniň netijeleri, köpçülikleýin habar beriş serişdeleri, hususy (maşgala) kärhanasy, önümçilik, sarp ediş, sosial, medeni hajatlar we başga hajatlar üçin niýetlenen her bir emläk, ýagny Türkmenistanyň kanunçylyk namalarynda emlägiň raýata degişli bolup bilmejek diýlip göz öňünde tutulan gornüşlerinden özgeleri.

III. GOZGALÝAN WE GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ ARASYNDAKY TAPAWUT

“Gozgalmaýan emläk” aňlatmasyny durmuşda ulanyp, adamlaryň köpüsi onuň dogry hukuk manysyna düşünmeýärler we şunuň bilen baglylykda gozgalýan we gozgalmaýan emlägiň arasyndaky tapawutlyklarda durup geçmek zerurdyr. Raýat kodeksiniň 167-nji maddasynda gozgalýan we gozgalmaýan zatlaryň ýa-da emlägiň hukuk kesgitlemesi berilýär.

3.1. Gozgalmaýan emläk

Gozgalmaýan zatlara (gozgalmaýan emläk, gozgalmaýan zat) mellek ýerleri, ýerastynyň uçastoklary, aýrybaşga suw obýektleri we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özleriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar degişlidir.

3.2. Gozgalýan emläk

Gozgalmaýan emläge degişli bolmadyk zatlar, şol sanda pul we gymmatly kagyzlar gozgalýan emläk diýlip ykrar edilýär. Bu manyda gozgalýan emläge intellektual eýeçilige degişli obýektler hem girýändir, ýagny intellektual işiniň netijelerine hem-de hukuk şahsyň aýratynlaşmagynyň, önümiň aýratynlaşmagynyň, ýerine ýetirilýän işleriň ýa-da hyzmatlaryň aýratynlaşmagynyň şol netijeler bilen deňleşdirilen serişdelerine fiziki ýa-da hukuk şahsyň aýratyn emläk hukuklary (şereket ady, haryt nyşany, hyzmat ediş nyşany we ş.m.) diýlip Raýat kodeksiniň 174-nji maddasynda bellenilýär.

Şundan gelip çykýar, eger jaý hemişe gozgalmaýan emläk bolsa, onda, mysal üçin, intellektual eýeçiligine degişli bolan jaýyň özboluşly taslamasy (taslamanyň diňe özi!) gozgalýan emläge degişli bolar we onuň bilen geleşikler gozgalýan emläk baradaky kanunçylygyň degişli kadalary bilen düzgünleşdiriler.

3.3. Gozgalýan we gozgalmaýan emlägiň ediniş möhletini düzgünleşdirmekde ýüze çykýan tapawut

Raýat kodeksiniň 179-njy we 180-nji maddalary, gozgalýan zada eýelik edýäni zadyň eýesi diýip we zada kanuny eýelik edýän ýa-da iş gatnaşyklarynda zerur dykgatly geçirilen barlag esasynda ygtyýarly şahs diýlip ykrar edilip bilinjek zat eýesi ynsaply diýip hasap etmelidigini belleýär.

Raýat kodeksiniň 186-njy maddasynda bellenilişi ýaly, eger haýsydyr bir şahs bäş ýylyň dowamynda öz zady hökmünde gozgalýan zada üznüksiz we ynsaply eýelik edip gelen bolsa, onda ol şol zat barada eýeçilik hukugyny (hukuk ediniş wagt möhleti) edinýär.

Gozgalmaýan emläk üçin ediniş möhletiniň başga düzgünleri bellenendir. Raýat kodeksiniň 188-nji maddasyna laýyklykda: “Eger şahs mellek ýeriniň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýesi hökmünde jemagat sanawyna (reýestrine) girizilip ýöne şolar babatynda eýeçilik hukugyna eýe bolmadyk bolsa, onda ol eýeçilik hukugyny edinýär, eger bellige almak on bäş ýyllap dowam eden bolsa we bütin şol döwrüň dowamynda zat eýesi hökmünde şolara eýelik eden bolsa, onda ol eýeçilik hukugyny edinýär”.

Kanunyň bu kadasyny şeýle mysalda seredip bolar:

Kanun boýunça miras alnanda öleniň doganlary we uýalary ikinji nobatdaky mirasdarlar, we cagalary bolsa birinji nobatdaky mirasdarlary bolup durýarlar (Raýat kodeksiniň 1154-nji maddasy). Eger jaýyň özbaşdak eýesi ölenden soň onuň dogany, öleniň çagalarynyň (birinji nobatdaky mirasdarlar bolup durýan) barlygyna garamazdan, eýesi hökmünde jemagat sanawynda (reýestrinde) hasaba alnan bolsa, onda on bäş ýýl geçenden soň, çagalar däl-de (birinji nobatdaky mirasdarlar), ol jaýyň eýesi bolar.

IV. JAÝA ÝA-DA BAŞGA ÝAŞAÝYŞ JAÝA EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ EDINILMEGI WE ONUŇ BES EDILMEGI

Gozgalmaýan zatlara eýeçilik hukugynyň edinilmegi we onuň bes edilmegi Raýat kodeksiniň 3-nji Babynyň §1 paragrafy bilen düzgünleşdirilýär.

4.1. Gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugy resminamalaýyn resmileşdirmek

Gozgalmaýan zady – jaýy ýa-da otagy – edinmek üçin notarial tertipde tassyklanylan resminama we zat edinijini jemagat sanawynda (reýestrinde) bellige almak zerurdyr (Raýat kodeksiniň 206-njy maddasy). Zady eýeçiliginden aýyrýan hem, ony edinýän hem bellige alynmagy üçin arza berip biler.

Resminamada gozgalmaýan zady edinmek üçin nämäniň esas bolýandygy takyk görkezilmelidir. Eger taraplaryň biri wekiliň üsti bilen gatnaşýan bolsa, onda resminamada ynanç haty hem takyk görkezilmelidir.

Ygtyýarly şahsyň arzasynyň esasynda eýeçilik hukugyndan ýüz döndermekligi we diňe bu arza jemagat sanawynda (reýestrinde) bellige alnandan soň amala aşyrylýar (Raýat kodeksiniň 207-nji maddasy).

Raýat kodeksiniň 208-nji maddasyna laýyklykda, edinijiniň bähbitlerinden ugur alnyp, eger zady eýeçiliginden aýyrýan hut şeýle sypatda jemagat sanawynda (reýestrinde) bellige alnan bolsa, ol zat eýesi diýlip hasap edilýär, ýöne zady özünden aýyrýanyň zat eýesi bolmandygyny zat edinijiniň bilen halatlary muňa girmeýär.

4.2. Gozgalmaýan emläk bilen geleşikleriň notarial görnüşi

Raýat kodeksiniň 223-nji maddasyna laýyklykda, ýaşaýyş jaýyna indiwidual eýeçilik hukugyny edinmek we ony bes etmek üçin geleşik baglaşylmagy we onuň jemagat sanawynda (reýestrinde) bellige alynmagy zerurdyr.

Raýat kodeksiniň 75-nji maddasynda geleşikleriň düşünjesi we görnüşleri kesgitlenilendir we şol madda laýyklykda, raýat hukuklaryny we borçlaryny bellemäge, üýtgetmäge ýa-da bes etmäge gönükdirip, fiziki we hukuk şahslaryň öz erk-islegini bildirmegi geleşik hasaplanýar. Geleşikler bir taraplaýyn we iki ýa-da köp taraplaýyn şertnamalar bolup biler.

Gozgalmaýan emläk bilen islendik geleşik notarial tertipde tassyklanylandygyny we jemagat sanawyna (reýestrine) eýeçilik hukugynyň we gozgalmaýan zatlara bolan beýleki zat hukuklarynyň girizilendigini talap edilýändigini göz öňünde tutulmalydyr (Raýat kodeksiniň 325-329-njy maddalar). Notarial tertipde tassyklanyşy 30.04.1999 ý. kabul edilen Türkmenistanyň "Döwlet notariaty hakyndaky" Kanuny bilen bellenilen kadalaryň esasynda amala aşyrylýar.[8]

Bu Kanuna laýyklykda Türkmenistanda notarial hereketler döwlet notarial kontoralarynda işleýän döwlet notariuslary tarapyndan amala aşyrylýar. Döwlet notarial kontoralary bolmadyk ilatly punktlarda notarial hereketlerini Geňeşleriň wezipeli şahslary (arçyn ýa-da arçynyň orunbasary) amala aşyrýar. Türkmenistanyň çäklerinden daşarda

[8] Türkmenistanyň „Döwlet notariaty hakynda“ Kanuny, 30.04.1999 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1999 ýyl, № 1, 9 madda) – mundan beýläk "Döwlet notariaty hakyndaky" Kanun.

ýerleşýän onuň raýatlary üçin kanun tarapyndan göz öňünde tutulan notarial hereketler Türkmenistanyň konsullyk edaralary tarapyndan amala aşyrylýar.

Döwlet notarial kontoralarynda we Geňeşlerde notarial işi ýöretmek döwlet dilinde alnyp barylýar, notarial hereketleriň jemi boýunça berilýän resminamalar bolsa, taraplar üçin amatly bolan dilde resmileşdirilýär ("Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 12-nji maddasy, 24.05.1990 ý. kabul edilen "Dil hakyndaky"[9] Kanunyň 2-nji, 11-nji we 16-njy maddalary). Döwlet dilini bilmeýän şahslar üçin tekstleri terjime etmek we resminamalary resmileşdirmek işlerini döwlet notariusy, notarial hereketi amala aşyrýan wezipeli şahs ýa-da terjimeçi berjaý edýär.

"Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 16-njy maddasyna laýyklykda, gozgalmaýan zat baradaky geleşikleriň (şertnamalaryň) tassyklanyşy döwlet notariuslaryň üstüne ýüklenendir we, bu Kanunyň 17-nji maddasyndan gelip çykyşy ýaly, Geňeşiň wezipeli şahslary, diňe eger olaryň üstüne şeýle notarial hereketleriň amala aşyrylmagy ýörite ýüklenen bolsa, onda olar ýaşaýyş jaýlara degişlilikde şeýle geleşikleri (şertnamalary) tassyklap bilerler.

Munuň örän möhüm ähmiýeti bardyr, sebäbi, eger ýaşaýyş jaýy satyn almak-satmak boýunça geleşik degişli ygtyýarlyklary bolmadyk Geňeşiň wezipeli şahsy bilen tassyklanan bolsa, onda şeýle geleşik hakyky däl diýlip ykrar edilip biner.

Tejribede, Geňeşde jaý ýa-da otag bilen geleşigi tassyklamazdan öň, şu aýdyň Geňeş gozgalmaýan zat bilen geleşikleri amala aşyrmaga ygtyýarlydygyny anyklamak üçin Türkmenistanyň Adalat ministrliginden resmi jogap almaklygy maslahat berilýär ýa-da şeýle geleşigi degişli döwlet notarial kontorasynda tassyklamak zerurdyr.

Notarial hereketler munuň üçin zerur bolan ähli resminamalar we döwlet pajynyň bellenilen möçberde tölenilendigi görkezilen güni amala aşyrylýar, ýöne islendik halatda bir aýdan aňry däldir ("Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 21-nji maddasy). Döwlet notariuslary we Geňeşiň wezipeli şahslary tarapyndan amala aşyrylýan notarial hereketleriň ählisi notarial hereketleriň bellige alynýan sanawynda (reýestrinde) bellige alynýar, we olara degişli belgi berilýär ("Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 30-njy maddasy).

"Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 37-nji, 39-njy we 40-njy maddalaryna laýyklykda, notarial hereketi amala aşyrýan döwlet notariuslary ýa-da beýleki wezipeli şahslar geleşikleri kanunçylyk tarapyndan amala aşyrmagyň hökmany notarial formasy bellenilen geleşikleri tassyklaýarlar.

Gozgalmaýan emlägiň çetleşdirilmegi ýa-da girewi baradaky şertnamalary tassyklamak işi görkezilen emlägiň ýerleşýän ýerinde geçirilýär.

Emlägi çetleşdirmek baradaky ýa-da gozgalmaýan we beýleki emlägi girewe goýmak baradaky geleşikler notarial taýdan tassyklanylanda şol emlägiň çetleşdirilmegine, ýa-da girewi amala aşyrýan şahsa degişlidigi, şeýle hem çetleşdirilmäge ýa-da gozgalmasyzlyga gadaganlygyň ýokdugy barlanylýar.

Raýatlara hususy eýeçilik hukugyndaky ýaşaýyş jaýlaryny gurmak üçin mellek ýerleriniň berlendigi hakyndaky şertnamalar mellek ýeriň bölünip berlen ýerindäki döwlet notariusy tarapyndan tassyklanylýar. Şeýle şertnamalar tassyklanylanda döwlet notariusy raýatlaryň hususy eýeçilik hukugyndaky ýaşaýyş jaýlaryny gurmaga bolan hukugyny düzgünleşdirýän kanunçylygyň talaplaryna şertamanyň näderejede laýyk gelýändigini barlamaga borçludyr.

"Döwlet notariaty hakyndaky" Kanunyň 41-nji we 58-nji maddalaryna laýyklykda, notarial hereketler amala aşyrylanda geleşigiň taraplarynyň ýa-da wesýetnama edijiniň isleglerine görä şaýatlar gatnaşyp bilerler, şonda resminamalara olar hem gol çekýärler. Döwlet notarial kontoralary är-aýalyň bilelikde ýazmaça beren arzasy boýunça olaryň birine

[9] Türkmenistan Sowet Sosialistik Respublikasynyň "Dil hakynda" Kanuny, 24.05.1990 ý. kabul edildi (TSSR-niň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary, 1990 ýyl., № 10, 109 madda).

ýa-da är-aýalyň ikisine-de nikada durlan döwürde gazanylan umumy emläkdäki paýa eýeçilik hukugy hakyndaky şaýatnamalary berýär. Ýaşaýyş jaýyna, jaýyň bir bölegine, otaga, daça, bagçylyk jaýyna, garaža eýeçilige hukuk baradaky şaýatnamalar şol emlägiň ýerleşýän ýerindäki döwlet notarial kontorasy tarapyndan berilýär.

Ýaşaýyş jaýynyň (jaýyň bir böleginiň) ýa-da beýleki gozgalmaýan emlägiň çetleşdirilmegine gadaganlyk girizilmegiň ýa-da aýrylmagyň tertibi “Döwlet notariaty hakyndaky” Kanunyň 60-61-nji maddalarynda bellenilendir.

“Döwlet notariaty hakyndaky” Kanunyň 92-nji maddasynda bellenilişi ýaly, Türkmenistanyň çäklerinden daşarda beýleki döwletleriň ygtyýarly edaralarynyň wezipeli şahslary tarapyndan düzülen resminamalar, şeýle hem olardan gelip çykýan resminamalar Türkmenistanyň döwlet notarial kontoralary tarapyndan Türkmenistanyň Daşary işler ministrligi tarapyndan kanunlaşdyrylan şertlerde kabul edilýär.

Türkmenistanyň döwlet notarial kontoralary tarapyndan Türkmenistanyň kanunçylygy, Türkmenistanyň halkara şertnamalary tarapyndan göz öňünde tutulan halatlarda, şeýle resminamalar kanunlaşdyrylmazdan kabul edilýär.[1] “Döwlet notariaty hakyndaky” Kanunyň bu kadasyny bilmek möhümdir, haçan daşary ýurt döwletinde düzülen resminamalar (mysal üçin, wesýetnama) zerur bolýar we Türkmenistanyň çäklerinde gozgalmaýan zat bilen geleşikleri amala aşyrmak üçin ulanylýar.

4.3. Eýeçilik hukuklary edinmek

Ýaşaýyş jaýyna (jaý ýa-da otag) şahsy eýeçilik hukugy diňe jaý gurmak hukugynyň esasynda göterilende, ýa-da ýaşaýyş jaýa degişlilikde satyn almak-satmak (şol sanda hususylaşdyrylanda) ýa-da alyş-çalyş şertnamasy, sowgat etmek şertnamasy ýa-da başga geleşik baglaşylanda, ýa-da miras almak hukugy barada şahadatnama alnanda ýüze çykýar.

4.3.1.Gurluşyk etmek hukugy

Jaý gurlanda ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň meselelerini düzgünleşdirmekde gurmak hukugyny belleýän Raýat kodeksiniň 5-nji Babynyň §1 paragrafyny bilmekligiň möhüm ähmiýeti bardyr.

Raýat kodeksiniň 245-nji maddasyna laýyklykda: “Mellek ýeri başga bir şahsyň peýdalanmagyna berlip bilner¸ munuň özi öz peýdasyna mellek ýeri berlen şahs şol mellek ýerinde ýa-da onuň astynda gurluşyk işlerini geçirmek barada eýeçilikden aýrylýan we miras alynýan hukugy (gurluşyk etmek hukugyny) ediner ýaly edilip berilmelidir”.

Gurluşyk etmek hukugy mellek ýeriniň gurluşyk üçin talap edilmeýän bölegini, eger mellek ýeriniň bu bölegi gurluşygy peýdalanmak üçin artykmaçlyk berýän bolsa, peýdalanmaga degişli bolup biler.

Gurluşyk etmek hukugy belli bir möhletli ýa-da möhletsiz bolup biler, ýöne ol ýatyrmak şerti bilen çäklendirilip bilinmez.

Gozgalmaýan zatlary edinmek kadalary gurluşyk etmek hukugynyň ýüze çykmagy we edinilmegi bilen baglanyşykly bolan gatnaşyklar barasynda ulanylýar. Gurluşyk etmek hukugy esasynda gurlan gurluşyklar gurluşyk etmek hukugynyň esasy düzümleýin bölegidir (Raýat kodeksiniň 246-njy maddasy).

[1] Seret, mysal üçin, 22.01.1993 ý. kabul edilen “Hukuk kömegi we graždan, maşgala we jenaýat işleri boýunça hukuk gatnaşyklary hakyndaky Konwensiýany“ (Minsk konwensiýasy) Türkmenistanyň Mejlisiniň 28.12.1993 ý. №921-XII Karary bilen ratifisirlendi.

Gurluşyk etmäge hukugy zat eýeleri däl şahslaryň zat hukuklarynyň arasynda diňe birinji nobatdaky hukuk hökmünde jemagat sanawyna (reýestrine) girizilýär. Gurluşyk etmäge hukugy mellek ýerinde gurlan gurluşyklaryň ýykylmagy bilen ýatyrylmaýar (Raýat kodeksiniň 249-250-nji maddalary).

Jaý gurmak hukugy ýatyrylan halatynda, mellek ýeriň eýesi (adat boýunça, degişli häkimlik bolar) mellek ýerinde gurlan gurluşyklar üçin degişli tölegi gurluşyk etmek hukugynyň eýesine tölemelidir. Gurluşygyň gymmatynyň üçden iki böleginden az bolan pul degişli tölegiň tölenilendigi hasap edilmeýär (Raýat kodeksiniň 251-nji maddasy).

Mellek ýeriň eýesi degişli öwez dolmasyny tölemäge derek, gurluşyk etmek hukugynyň eýesine bu hukugy jaýyň bolmagynyň çak edilýän möhletine uzaldyp biler. Eger gurluşyk etmek hukugyň eýesi şeýle uzaldyşdan ýüz dönderse, onda ol öwez dolmasyny talap etmek hukugyny hem ýitirýär.

4.3.2. Hususylaşdyrma

Sowet döwründe ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy kanunçylyk taýdan berkidilendir we diňe hususy jaýlaryň we kooperatiw jaýlardaky otaglaryň eýelerine degişlilikde mümkin bolupdyr. Diňe geçen ýüzýyllygyň segseninji ýyllarynyň ahyrynda raýatlar TSSR-niň Ministrler Sowetiniň we TKAB-nyň 14.06.1989 ý. № 184[2] Karary bilen tassyklanan "Türkmenistan SSR-ninde döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş gaznasynyň jaýlarynda otaglary raýatlara hususy eýeçiligine satmak hakyndaky Düzgünnamasynyň" esasynda otagy hususy eýeçilige satyn almaga mümkinçilik aldylar.

Ondan başga-da, Türkmenistan SSR-niň Kanuny (29.05.1991 ý.) bilen Ýaşaýyş jaý kodeksine täze 53^1-nji madda (23.09.1994 ý. Türkmenistanyň Kanunynyň redaksiýasynda hereket edýän) girizildi we onda şeýle bellenilýär: "Döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýündäki ýaşaýyş jaýyny kireýne alyjynyň şol jaý eýesinden degişli otagy ýa-da öýi satyn almaga haky bardyr".

Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň 29.05.91 ý. "Türkmenistan SSR-niň Ýaşaýyş jaý kodeksine üýtgetmeler we goşmaçalar girizmek hakyndaky" Türkmenistan SSR-niň Kanunyny herekete girizmek hakyndaky"[3] № 505-XII Kararynyň 2-nji nokadynda şeýle göz öňünde tutulypdyr:

"2. Türkmenistan SSR-niň Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 53^1-nji maddasyna laýyklykda, ýaşaýyş jaý meýdany bellenilen tertipde berlen raýatlaryň döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň eýesinden otagy (jaýy) satyn almaga hukugynyň bardygyny bellemeli. Şeýlelikde, otagyň (jaýyň) satyn almak-satmak şertnamasy kireýne alyjy bilen, şeýle hem bu otagda (jaýda) ýaşaýyş jaý meýdanyna bolan hukugyny ýitirmedik kireýne alyjynyň maşgalasynyň islendik kämillik ýaşyna ýeten agzasy bilen kireýne alyjynyň maşgalasynyň ähli kämillik ýaşyna ýeten agzalarynyň ýazmaça razylygy bilen baglanyşylyp bilner.

Döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýynda ýaşaýyş jaý satyn almaga boýun gaçyrmasy kazyýete şikaýat edilip bilner".

Tejribäniň häzirki pursatynda, Ýaşajaý jaý kodeksiniň beýan edilen kadasyna laýyklykda, otaglaryň satyn alynýandygy nämälim, şeýle-de bolsa ol öňküsi ýaly güýjünde galýar we hukuk taýdan hökmany häsiýete eýedir.

---

[2] TSSR-niň Ministrler Sowetiniň we TKAB-nyň "Türkmenistan SSR-inde döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýlarynda otaglary raýatlara hususy eýeçiligine satmak baradaky Düzgünnamasyny tassyklamak hakyndaky 14.06.1989 ý. № 184 Karary. Bu karar Türkmenistanyň Prezidentiniň 05.02.1996 ý. №2489 Kararynyň 3-nji nokadynyň esasynda güýjüni ýitirdi.

[3] Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň 29.05.91 ý. "Türkmenistan SSR-niň Ýaşaýyş jaý kodeksine üýtgetmeler we goşmaçalar girizmek hakyndaky" Türkmenistan SSR-niň Kanunyny herekete girizmek hakyndaky"[3] № 505-XII Karary.

Türkmenistanyň Prezidentiniň 25.10.1995 ý. “Göçýän adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fondundaky kwartiralary hususylaşdyrmak baradaky hukuklary hakyndaky”[10] №ПП-1670 Permanyna esaslanan döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň otaglaryny hususylaşdyryş tejribesi has giň ýaýrady. Agzalan Permana laýyklykda, 23.12.1993 ý. göçürilişiň prosessini düzgünleşdirmek we göçýän adamlaryň hukuklarynyň goragy hakynda Russiýa Federasiýasynyň we Türkmenistanyň arasyndaky Ylalaşygyň esasynda göçýän adamyň hukuk derejesini alan adamlara Türkmenistanyň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýlarynda otaglary hususy eýeçilige satmaga (hususylaşdyrmaga) rugsat berildi.

Hususylandyrylyşyň tertibi Türkmenistanyň Prezidentiniň 05.02.1996 ý. № 2489 belgili Karary[11] bilen tassyklanan “Göçýänleriň statusyny alan adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fonduny hususylaşdyrmagyň tertibi hakyndaky Düzgünnamasynda” berkidilendir. Ol Türkmenistandan Russiýa Federasiýasyna we Russiýa Federasiýasyndan Türkmenistana göçýän adamlara ýaýrap, her göçýäne we onuň maşgalasynyň agzalary üçin bir gezeklidir we göçýäniň hukuk derejesi bolmadyk adamlara ýaýramaýandyr.

Şunuň bilen, häzirki wagtda Türkmenistanda hususy we kooperatiw jaýlaryň gurluşygynyň netijesinde, şeýle hem TSSR-niň Ministrler Kabinetiniň we TKAB-niň 1989 ý. 14-nji iýunyndaky № 184 belgili kararyna we Türkmenistanyň Prezidentiniň 1995 ý. 25-nji oktýabryndaky № ПП-1670 belgili Permanyna laýyklykda hususylandyryş işleriniň durmuşa geçirilişiniň dowamynda, ýa-da ýaşaýyş jaýlaryň ikilenji bazarynda şeýle ýaşaýyş jaýlaryň alyp satylyşynyň netijesinde raýatlaryň eýeçiliginde bolan jaýlaryň we kooperatiw jaýlardaky otaglaryň, şeýle hem döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýlaryndaky hususylaşdyrylan otaglaryň hususy eýeleriniň uly gatlagy döredi.

4.3.3. Satyn almak-satmak

Ýaşaýyş jaýyň satyn alnyşy-satylyşy Raýat kodeksiniň 501-503, 506, 508, 511-522, 529-538, 540-544-nji maddalary bilen düzgünleşdirilýär. Ýokarda bellenilişi ýaly, gozgalmaýan emlägi satyn almak-satmak şertnamasy diňe jaýyň ýa-da otagyň ýerleşýän ýeri boýunça ýazmaça görnüşinde baglanyşylýar we notarial tassyklanyşy talap edýär.

Ýokarda görkezilen Raýat kodeksiniň maddalarynda jaýy satmak, şeýle hem satyn almak şertnamasy baglaşylanda hasaba almaklygy möhüm bolan şertnamany baglaşmak bilen bagly çykdajylary paýlamak boýunça, gurluşyk bilen bagly töwekgelçilikleriň geçişi boýunça, ýaşaýyş jaýyň bahasyny gaýra goýup üzmek şerti bilen satmak boýunça we jaýy yzyna satyn almak boýunça, jaýy satyn almakda aýratyn adamlar (mysal üçin, satyjynyň garyndaşlary we eklençdäkileri, ýa-da onuň jaýyny kireýne alyjylary) eýeläp biljek artykmaçlyk hukugy boýunça kadalar berkidilendir.

[10] Türkmenistanyň Prezidentiniň 25.10.1995 ý. “Göçýän adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fondundaky kwartiralary hususylaşdyrmak baradaky hukuklary hakyndaky” №ПП-1670 Permany (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1995 ýyl, № 10, 2862 madda).

[11] Türkmenistanyň Prezidentiniň 05.02.1996 ý. “Göçýänleriň statusyny alan adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fonduny hususylaşdyrmagyň tertibi hakyndaky” № 2489 belgili Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1996 ý., № 2, 3030 maddasy).

4.3.4. Sowgat etmek

Ýaşaýyş jaýy sowgat etmegi düzgünleşdirýän kanunçylygyň kadalary Raýat kodeksiniň 548-554-nji maddalarynda bellenilendir. Ýaşaýyş jaýa degişlilikde şertnamanyň bu görnüşiniň aýratynlyklary gozgalmaýan emlägiň hukuk derejesinden gelip çykýar we satyn almak-satmak şertnamasyna meňzeş ýagdaýda düzgünleşdirilýär.

4.3.5. Miras almak

Jaýa ýa-da ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy kanun boýunça ýa-da wesýetnama boýunça miras almagyň netijesinde ýüze çykyp biler. Miras almak meseleleri Raýat kodeksiniň 1128-1318-nji maddalary bilen düzgünleşdirilýär.

4.3.6. Alyş-çalyş

Ýaşaýyş jaýyň alyş-çalyşy Raýat kodeksiniň 545-547-nji maddalary bilen düzgünleşdirilýär. Kanunçylykdan gelip çykyşy ýaly, ýaşaýyş jaý islendik başga emläge alyş-çalyş edilip bilner we eger alyş-çalyş edilýän emläk gymmaty boýunça deň bolmasa, onda taraplaryň ylalaşmagy boýunça emlägiň bir böleginiň gymmaty pul bilen tölenilip bilner

Alyş-çalyş şertnamasy baglaşylanda emläk baradaky eýeçilik hukugyny birek-birege bermek taraplaryň üstüne ýüklenilýär we şeýlelikde alyş-çalyş şertnamasyndaky taraplaryň her biri özüniň çalyşýan emläginiň satyjysy, oňa derek zat alýan bolsa şol zadyň alyjysy diýlip hasap edilýär.

Alyş-çalyş şertnamasyna degişlilikde satyn almak-satmak baradaky degişli kadalar ulanylýar.

4.3.7. Girew. Ipoteka

Girew - raýat kanunçylygy boýunça borçnamalaryň ýerine ýetirilmegini üpjün etmegiň bir usulydyr. Ipoteka diýlende gozgalmaýan emlägiň girew goýulmagyna düşünilýär, şunda girew goýulýan zat girew saklaýjyda ýa-da üçünji bir adamda (tarapda) galýar. Ipotekany düzgünleşdirýän kadalar 01.10.1993 ý. kabul edilen Türkmenistanyň “Girew hakynda” Kanuny[12] we Raýat kodeksiniň 300-324-nji maddalary bilen bellenilendir.

Gozgalmaýan emlägiň girewi – ipoteka – Raýat kodeksiniň 300-nji maddasy bilen kesgitlenilip, “talaby üpjün etmek üçin, ýagny şol zat öz peýdasyna berlen şahsyň şol şahsyň hasabyna öz talabynyň kanagatlandyrylmagy baradaky hukuk berler ýaly edilip berlip bilner (ipoteka)”.

Ipoteka geljeki ýa-da şertli talap barasynda, eger ipotekanyň bellenilen pursatyna çenli bu talap kesgitlenilip bilinjek bolsa bellenip bilner. Şonuň ýaly-da gozgalmaýan emlägiň hasabyna talap kanagatlandyrylyp bilinjek çäklerdäki aňrybaş pul jemi kesgitlenip bilner. Bu pul jemi kesgitlenýär we jemagat sanawyna (reýestrine) girizilýär.

Mysal üçin, otagy satyn almak üçin karz hakynda şertnama baglaşylanda karz alyjy otagy girewne goýar we şonda karz alyjynyň şu otagyň gymmatynyň hasabyna karz almaga hukugy bolar. Şunuň bilen birlikde, binanyň ýa-da desganyň girewne goýulmagy diňe olaryň

[12] Türkmenistanyň “Girew hakynda” Kanuny, 01.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ý., № 9-10, 57 madda; 2007 ý., № 1, 40 madda) – mundan beýläk „Girew hakyndaky“ Kanun.

ýerleşýän ýer uçastogynyň, ýa-da obýektiň düýbüni tutmagy funksional üpjün edýän bu uçastogyň böleginiň, ýa-da girewne goýuja degişli bu uçastogyň ýa onuň degişli böleginiň kärende (kireý) hukugy (hususy jaýyň eýesine muny bilmek möhümdir) şol bir şertnamasy boýunça birbada girewne goýulmagy bilen rugsat berilýändigini göz öňünde tutmak gerek.

Häzirki wagtda karz almak, ilkinji nobatda, Türkmenistanda gurulýan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlarynda ýaşaýyş jaýlary (otaglary) satyn almak-satmak şertnamasynyň esasynda eýeçiligi edinmekde öz ornuny tapdy. Ýajaýyş jaý gurluşygynyň maliýeleşdirmegini amala aşyrýan edaralaryň, kärhanalaryň, guramalaryň, ministrlikleriň, pudaklaýyn dolandyryş edaralaryň, pudaklaryň we toplumlaryň işgärlerine şeýle jaýlarda otaglaryň ýerlemegi „Aşgabat şäherinde ministrlikleriň hem-de pudaklaýyn dolandyryş edaralarynýň serişdeleriniň hasabyna gurlan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan özboluşly belent ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemek hakyndaky Düzgünnama“[13] laýyklykda otaglaryň umumy bahasyndan 50 göterim möçberindäki ýeňillik[14] bilen amala aşyrylýar.

Türkmenistanyň Prezidentiniň birnäçe kararlarynyň[15] esasynda, “Prezidentbank” Täjirçilik banky Türkmenistanyň raýatlaryna şeýle otaglary satyn almak üçin 30 ýyla çenli möhlet üçin göterim stawkasy ýylda 1 göterim möçberindäki karzlary bermäge ygtyýarlandyrylandyr. Şeýlelikde, esasy bergini ýapmak boýunça 5 ýyla çenli ýeňillikli döwür bellenildi.

Karz almak şertnamasyny baglaşan raýatlar satyn almak-satmak şertnamasynyň güýje giren pursatyndan başlap otaglaryň eýeleri bolýarlar, we otag bolsa karzy tölemek boýunça borçnamalaryň üpjünçiligi bolup gulluk edýär. Karz almak baradaky şertnama notarial taýdan tassyklanmalydyr we jemagat sanawynda (reýestrinde) hasaba alynmalydyr.

4.4. Eýeçilik hukugynyň bes edilişi

Jaýa ýa-da otaga eýeçilik hukugynyň bes edilmegi emläk eýesiniň olary eýeçiliginden aýyran halatynda (satanda, alyş-çalyş edende, sowgat edende), şeýle hem döwletiň hajatlary üçin jaý ýykylyp aýrylan halatynda ýa-da döwlet we jemgyçilik hajatlary üçin mellek ýeriniň yzyna alnan halatynda, ýa-da emläk eýesiniň bergilerini ýapmak üçin emlägi alnan halatynda kazyýetiň çözgüdi boýunça, şeýle hem eýeçiligi elinden muzdsuz alnan halatynda amala aşyrylar.

---

[13] Türkmenistanyň Prezidentiniň 28.04.2005 ý. „Ministrlikleriň we pudaklaýyn dolandyryş edaralarynyň serişdeleriniň hasabyna gurlan, has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemegiň tertibini kämilleşdirmek hakyndaky“ № 7212 Karary bilen tassyklandy (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2005 ý., № 4, 107 madda).

[14] Türkmenistanyň Prezidentiniň „Aşgabat şäherinde hem-de welaýat merkezlerinde gurlan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan özboluşly belent ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemek hakynda“ 29.07.2002 ý. № 5801Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2002 ý., № 7, 347 madda).

[15] Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin karz bermegi kämilleşdirmek hakynda“ 18.08.2004 ý. № 6843 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2004 ý., № 8, 292 madda); Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin karz bermegi kämilleşdirmek boýunça çäreler hakynda“ 02.11.2006 ý. № 8115 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2006 ý., № 11, 564 madda); Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanyň raýatlarynyň gozgalmaýan emlägi satyn almagy üçin karzlar hakynda“ 27.12.2007 ý. № 9327 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2007 ý., № 12, 913 madda).

4.4.1. Döwlet hajatlary üçin ýaşaýyş jaýlaryň ýykylyp aýrylmagy (mellek ýeriň yzyna alynmagy)

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 150-nji maddasy[16] bilen mellek ýerleriň yzyna alynmagy bilen baglylykda ýaşaýyş jaýlar ýykylyp aýrylanda kepillendirmeler bermek we öwezini tölemek bellenilendir.

Mellek ýerleriň yzyna alynmagy we ýaşaýyş jaýlaryň ýykylyp aýrylmagy kanunçylyk bilen bellenilen tertipde ygtyýarly edaralaryň kararlarynyň esasynda amala aşyrylýar.

Ýaşaýyş jaýlar ýykylyp aýrylanda we mellek ýerler yzyna alnanda eýeleriniň hukuklarynyň hukuk kepillendirmelerine aşakda serediler.

4.4.2. Eýeçiligiň elden muzdsuz alynmagy

Konstitusiýanyň 9-njy maddasyna laýyklykda, kanunda gadagan edilen usul bilen edinilen eýeçilikden başga eýeçiligiň elinden muzdsuz alynmagyna ýol berilmeýär.

Şol bir wagtda Türkmenistanyň Jenaýat kodeksiniň 44-45-nji we 52-nji maddalary[17] bilen eýeçiligi elinden muzdsyz alynmagy, ýagny "sud edilen adamynyň şahsy eýeçiliginde durýan, kanun tarapyndan gadagan usul bilen edinilen emlägi döwlet eýeçiligine mejbury suratda mugt almaklyk" jeza bermegiň görnüşleriniň biridir we diňe goşmaça jeza hökmünde ulanylýandygy bellenilendir.

Eýeçilikdäki ýaşaýyş jaýyň elinden muzdsyz alynmagy diňe jenaýat kanuny bilen göz öňünde tutulan betnebislik maksatlary bilen amala aşyrylan ortaça agyr jenaýatlar üçin, agyr we aýratyn agyr jenaýatlar üçin kesgitlenilen halatlarda bellenilip bilner.

Şunuň bilen birlikde, "Kazyýetiň hökümi boýunça eýeçiligi elinden muzdsyz alynmaga sezewar bolmaýan emlägiň sanawyna"[18] laýyklykda, "Eger sud edilen we onuň maşgalasy olarda hemişe ýaşaýan bolsa, ýaşaýyş jaý, otag ýa-da onuň aýratyn bölekleri" elinden muzdsyz alynyp bilinmez.

---

[16] 19.08.1991 ý. kabul edilen Türkmenistan SSR-niň Kanunyň redaksiýasynda Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 150-nji maddasy.

[17] Türkmenistanyň Jenaýat kodeksi, 12.06.1997 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1997 ý., № 2, 9 madda; 1998 ý., № 1, 11 madda; 2000 ý., № 1, 3 madda; 2000 ý., № 3-4, 41 madda; 2002 ý., № 4, 72 madda; 2003 ý., № 2, 9 madda; № 4, 39 madda; 2004 ý., № 1, 7 madda; № 2-3, 10 madda; № 4, 31 madda, 33 madda, 34 madda, 36 madda; 2005 ý., № 1, 13 madda; 2007 ý., № 4,80 madda) – mundan beýläk Jenaýat kodeksi.

[18] Jenaýat kodeksine goşundy.

V. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNA EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ AÝRATYN KADA-KANUNY

5.1. Ýazga almak we ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy

Ýaşaýyş jaýlara eýeçilik hukugy hakyndaky meselä seredilende, ilki bilen ýazga almak institutynyň eýeçilik hukugyna hiç hili dahyllygynyň ýokdugyny takyk düşünmek gerek.

07.12.2005 ý. kabul edilen Türkmenistanyň "Migrasiýa hakyndaky" Kanunyň[19] 45-nji we 46-njy maddalarynda bellenilişi ýaly, ýaşalýan ýer boýunça ýazga almak, munuň özi raýatyň Türkmenistanyň degişli etraplarynyň we şäherleriniň çäklerindäki ýaşaýyş jaýynda belli bir salgy boýunça resmileşdirilmegidir, şeýle hem raýatyň şahsyýetine güwä geçýän resminamasynda bu barada ýazgy ýazmakdyr ýa-da bellik etmekdir (möhürçe basmakdyr). Türkmenistanyň çäklerinde birnäçe ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy bolan adam, şolaryň diňe birine ýazga alynýar. Ýazga ýa-da hasaba almak faktynyň ýoklugy raýatlaryň hukuklaryny we azatlyklaryny çäklendirmek üçin esas bolup hyzmat edip bilmez.

Ondan başga-da, Konstitusiýanyň 9-njy ("Eýeçilik eldegrilmezdir") we 26-nji ("Her bir raýatyň Türkmenistanyň çäginde ondan-oňa erkin gitmäge, ýaşajak ýerini saýlap almaga haky bardyr") maddalaryna, "Migrasiýa hakyndaky" Kanunyň 40-njy ("Türkmenistanyň her bir raýatynyň Türkmenistanyň islendik ýerinde ýaşajak ýerini erkin saýlap almaga hukugy bardyr") maddasyna we "Eýeçilik hakyndaky" Kanunyň 1-nji maddasyna laýyklykda, emläk eýesiniň öz eýeçilik obýekti (hususy jaý ýa-da otag) barada Türkmenistanyň kanunlaryna ters gelmeýän islendik hereketi, şol sanda ýaşaýyş jaýy satyn almak-satmak we ýazga almaga garamazdan ýaşaýyş jaý bilen başga amallary etmäge haky bardyr.

5.2. Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň beýleki aýratynlyklary

Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy Raýat kodeksiniň 221-227-nji maddalary bilen düzgünleşdirilýär.

Köp otagly öýlerde otaga bolan eýeçilik hukugy (ýaşayş jaýyna eýeçilik hukugy) we jaýyň ýaşaýyş jaý hökmünde peýdalanylmaýan bölegine bolan eýeçilik hukugy (ýaşaýyş meýdany däl meýdana eýeçilik hukugy) ykrar edilýär.

Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy we ýaşaýyş meýdany däl meýdana eýeçilik hukugy indiwidual eýeçilik hukugy diýlip ykrar edilýär.

Indiwidual eýeçilik bolup durmaýan ýer uçastogy, jaýyň, desganyň we abzalyň bir bölegi ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň umumy eýeçiligi bolup durýar. Umumy eýeçilikdäki paýlaryň möçberleri otaglaryň (ýaşaýyş otaglarynyň) sanyna laýyklykda kesgitlenilýär.

Indiwidual eýeçilik hukugy diňe aýrybaşga ýaşaýyş otagy ýa-da jaýyň aýrybaşga beýleki bölekleri barada dowam edip biler. Eger garaž uçastoklarynyň çäkleri olaryň uzak wagtyň dowamynda peýdalanylmagy netijesinde äşgär belli bolsa, onda şol garaž uçastoklary aýrybaşga garaž uçastoklary diýlip hasap edilýär.

Ýaşaýyş jaýyny kireýine alanlar şol jaýdan üç ýyldan köp wagt ýaşan bolsa, olaryň şol ýaşaýyş jaýyny edinmekde artyk hukugy bardyr. Olar bu hukugy amala aşyrmak hakyndaky arza bilen ýaşaýyş jaýynyň iň soňky eýesine ýüz tutýarlar.

---

[19] Türkmenistanyň „Migrasiýa hakynda" Kanuny, 07.12.2005 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 2005 ý., № 3-4, 29 madda) – mundan beýläk "Migrasiýa hakynda" Kanun.

Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň beýleki aýratynlyklary Raýat kodeksiniň 224-227-nji maddalaryndan gelip çykýar.

Kesgitlenilen meýdan, şonuň ýaly-da bu meýdanyň aýrylmaz bölekleri, ýagny üýtgedilmegi, bölünmegi ýa-da goşulmagy umumy eýeçilik ýa-da haýsy-da bolsa başga bir ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň indiwidual eýeçilik hukugyna esaslanan hukuklarynyň ýerliksiz bozulmagyna ýa-da jaýyň daşky görnüşiniň üýtgedilmegine getirmeýän bölekleri indiwidual eýeçilik hukugyna degişlidir.

Jaýyň mäkämligini we howpsuzlygyny üpjün edýän bölekleri, şeýle hem zat eýeleriniň umumy peýdalanmagynda bolýan desgalar we abzallar indiwidual eýeçilige degişli bolan meýdanda ýerleşýän mahalynda hem indiwidual eýeçilik hukugyna degişli bolup bilmez.

Umumy eýeçilikdäki ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň paýy onuň indiwidual eýeçiliginde bolýan meýdanyň indiwidual eýeçilikde bolýan bütin meýdana bolan mynasybeti arkaly kesgitlenilýär. Kömekçi otaglaryň we jaýlaryň meýdany (ýerzeminler we başgalar) bütin meýdanyň üçden bir bölegi diýlip hasap edilýär.

Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman, indiwidual eýeçiligiň özüňden aýyrmagyna, girew goýulmagyna ýa-da başga hili kyn ýagdaýa goýulmagyna ýol berilmeýär.

Raýat kodeksiniň 227-nji maddasyna laýyklykda, ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukuklarynyň her biri üçin jemagat sanawynda (reýestrinde) aýratyn sahypa doldurylýar. Ýer baradaky kitapda ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugyny bellige almak materiallarynyň ýanyna gurluşyk edarasy tarapyndan tassyklanylan gurluşyk güwänamasy goşulmalydyr, şol güwänamada bolsa jaýyň taslamasy, şonuň ýaly-da jaýyň umumy eýeçilikdäki bölekleriniň ýerleşýän ýeri we möçberleri görkezilýär. Şol bir otaga degişli edilen aýry-aýry meýdanlar umumy belgi bilen bellenilýär.

VI. ÝAŞAÝYŞ JAÝYŇ EÝESINIŇ HUKUKLARY WE BORÇLARY

Raýat kodeksiniň 191-nji we 193-nji maddalary we "Eýeçilik hakynda" Kanunyň 24-nji we 25-nji maddalary bilen eýeçilik hukugynyň mazmununy, eýeçilik hukuklarynyň kepillendirmelerini we goragyny kesgitleýän kadalar bellenilendir.

Olara laýyklykda, zat eýesi kanunda ýa-da şertnamada bellenilen çäklendirmeleriň çäginde emläge (zada), eger şeýdilende goňşularyň ýa-da beýleki üçünji şahslaryň hukuklary bozulmaýan bolsa, ýa-da bu hereket hukugy hyýanatly peýdalanmagy aňlatmaýan bolsa, onda erkin eýelik edip we peýdalanyp biler, beýleki şahslaryň bu emläge eýelik etmegine, ygtyýar etmegine ýol bermän biler. Peýdalanmak hukugy şahsyň öz zadyny peýdalanmazlyk mümkinçiligini hem öz içine alýar.

Zat eýesi bu zada eýelik edýäniň eýelik etmek hukugynyň bar halatlaryndan beýleki halatlarda zady gaýtaryp bermegi eýelik edýänden talap edip biler. Zat eýesiniň hukuklary nähili bozulsa-da, hatda munuň özi oňa degişli eýeçilige eýelik etmek, ondan peýdalanmak ýa-da oňa erk etmek hukugyndan mahrum edilmegi bilen baglanyşykly bolmasa-da ol şol düzgün bozmalaryň düzedilmegini talap edip biler. Zat eýesiniň hukugy kazyýetiň üsti bilen goralýar.

Şeýle hukuklar zat eýesi bolmadyk, ýöne eýeçilik obýektine hojalygy doly ýöretmek, operatiw dolandyrmak hukugy esasynda ýa-da kanunda we şertnamada göz öňünde tutulan başga esaslara görä eýelik edýän adama hem degişlidir. Şol adamyň öz eýelik edýän emlägini hut emläk eýesinden goramaga hem haky bardyr, mysal üçin, haçanda zat eýesi kärende, kireý ýa-da uzufrukt şertnamasynyň kanuny bes edilmesiz ýaşaýyş jaýy eýelemäge synanşýar.

Zat eýeleriniň islendik biri umumy eýeçilikde bolýan emläk barada üçünji şahslara talap bildirip biler. Zat eýeleriniň her biri zady diňe ähli zat eýeleriniň peýdasy üçin talap edip almaga haklydyr.

Raýat kodeksiniň 260-266-njy maddalrynda serwitut hakyndaky kanunçylygyň düzgünleri düzgünleşdirilendir.

Raýat kodeksiniň 260-njy maddasy bilen şeýle bellenilendir "Ýer uçastogy başga bir ýer uçastogynyň (agalyk ediji ýer uçastogynyň) eýesiniň peýdasyna borçly edilip bilner, şunda ol agalyk ediji ýer uçastogynyň eýesiniň keseki ýer uçastogyny belli bir halatlarda peýdalanmak hukugy bolar ýaly ýa-da keseki ýer uçastogynda belli bir hereketler edilip bilner ýaly, ýa-da borçly edilen ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugyndan gelip çykýan hukugy agalyk ediji ýer uçastogy barasynda ulanyp bolmaz ýaly edilip berilmelidir (serwitut)".

Oňa laýyklykda, mysal üçin, jaýyň eýesiniň öz jaýyna goňsusynyň ýer uçastogynyň üstünden geçelgä ýa-da suw çeşmesiniň ýanyna ötelgä, ýa-da öz jaýyna goňsusynyň ýeriniň üstunden elektrik ýa-da beýleki kommunikasiýalary geçirmägä hukugy bardyr.

Türkmenistanyň 28.12.1993 ý. kabul edilen "Türkmenistanda şäher gurluşyk işi hakyndaky" Kanunda[20] kesgitlenilişi ýaly, raýatlaryň aýratyn borçlary entek hususy jaýyň gurluşygynda ýüze çykýar. Agzalan Kanunyň 8-nji maddasynda şeýle bellenilýär, Türkmenistanyň raýatlary, daşary ýurt raýatlary we raýatlygy bolmadyk adamlar aşakdakylara borçludyr:

- çägiň ekologik ýagdaýyny ýaramazlaşdyrylmagyna, taryhy, medeni gymmatlyklary we arhitektura ýadygärliklerini, şäher we tebigy landşaftlary bozmaga ukyply islendik hereketleri aradan aýyrmaga;
- degişli ilatly nokadyň, çägiň meýilleşdirmeleriniň we jaý guramalaryň tassyklanylan taslamalaryna, kadalaryna pugta laýyklykda gurluşygy amala aşyrmaga;

[20] Türkmenistanyň „Türkmenistanda şäher gurluşyk işi hakynda“ Kanuny, 28.12.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ý., № 11-12, 107 madda).

- ýanaşyk çäkleriň abadanlaşdyrylmagyna we töweregi gurşap alýan gurşawyň meseleleriniň çözülmegine gatnaşmaga;
- döwlet dolandyryş we gözegçilik edaralarynyň şäher gurluşyk baradaky kadalaşdyryjy namalarynyň talaplaryny ýerine ýetirmäge.

Ýaşaýyş jaýyň eýesiniň hususy eýeçiligindäki jaýdan ýa-da otagdan peýdalanmak boýunça hukuklary we borçlary Ýaşaýyş jaý kodeksinde kesgitlenilýär. Oňa laýyklykda, Türkmenistanyň raýatlarynyň abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaýlary almakda we hususy jaýlary gurmakda döwletiň goldawyna hukugy bardyr.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 5-nji maddasy bilen ýaşaýyş jaý gaznasynyň görnüşleri kesgitlenendir we ol döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasy bilen birlikde ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwleriniň gaznasyny (ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwlerine degişli ýaşaýyş jaýlar) we indiwidual ýaşaýyş jaý gaznasyny (raýatlaryň şahsy eýeçiliginde duran ýaşaýyş jaýlary we otaglary) öz içine alýar.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 7-nji maddasyna laýyklykda, "ýaşaýyş öýleri we ýaşaýyş jaýlary raýatlaryň hemişelik ýaşamagy üçin niýetlenilýär".

Raýatlar öz hemişelik ýaşaýan öýlerini ýa-da ýaşaýyş jaýlaryny kärhananyň ýa-da guramanyň hukuk salgysy hökmünde peýdalanmaga haklydyrlar.

Ýaşaýyş jaý baradaky hukuklaryň şol jaýlaryň niýetlenilişine ters gelýän ýagdaýda ýa-da beýleki raýatlaryň hukuklarynyň, şonuň ýaly-da döwlet we jemgyýetçilik guramalarynyň hukuklarynyň bozulmagy bilen durmuşa geçirilmegine ýol berilmeýär, emma kanunda göz öňünde tutulan esaslardan we tertipden başga esaslarda we tertipde hiç kim özüniň oturan ýaşaýyş jaýyndan çykarylyp bilinmez ýa-da onuň ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak hukugy çäklendirilip bilinmez.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 122-131-nji maddalary bilen ýaşaýyş jay-gurluşyk kooperatiwleriniň jaýlarynda raýatlary ýaşaýyş jaýlar bilen üpjünçiligi hem-de olardan peýdalanmagy we 132-150-nji maddalary bilen indiwidual ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýlarynda ýaşaş jaýlardan peýdalanmagy düzgünleşdirilýär.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 132-nji maddasy şeýle belleýär, şahsy eýeçiliginde ýaşaýyş öýi (öýüň bir bölegi) ýa-da döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň ýa-da ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwiniň öýlerinde otagy bolan raýatlar bu öýi özi we özüniň maşgala agzalary ýaşamak üçin peýdalanýarlar. Olar öýe Ýaşaýyş jaý kodeksinde we beýleki kanunçylykda bellenilýän şertlerde hem-de tertipde beýleki raýatlary ýaşamaga getirmäge, şeýle hem ony kireýine bermäge hukuklydyrlar.

01.03.2008 ý. güýje giren salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy we kesgitlenen patent tölegi boýunça telekeçilik işini amala aşyrmagyň täze şertlerine görä, Türkmenistanyň Prezidentiniň 08.02.2008 ý. №9478 Karary bilen tassyklanan "Hususy telekeçilere salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy bellenilen işleriň görnüşleriniň we olar boýunça kesgitlenen patent tölegleriniň sanawy"[21] hereket edýär.

Sanawda, hususanda, ýaşaýyş jaý meýdanyny kireýne bermek (YIGDK-nyň[22] kody 70.20.1), garažlary, ammarlary we beýleki ýaşalmaýan jaýlary kireýne bermek (YIGDK-nyň kody 70.20.2) we ýazlyk mellegini kireýne bermek (YIGDK-nyň kody 70.20.3) ýaly işiň şeýle görnüşleri göz öňünde tutulandyr.

Türkmenistanyň Prezidentiniň 08.02.2008 ý. № 9478 Kararynyň 3-nji nokadynda bellenilişi ýaly, ýaýyş jaý meýdanyny kärende (kireýne) bermek boýunça patenti degişli ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet we ýerli öz-özüňi dolandyryş edarasynda "Ýaşaýyş jaýlary kärende

[21] Türkmenistanyň Prezidentiniň 08.02.2008 ý. „Hususy telekeçilere salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy bellenilen işleriň görnüşleriniň we olar boýunça kesgitlenen patent tölegleriniň sanawyny tassyklamak hakynda" № 9478 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2008 ý., № 2 – çap edilmedi).

[22] YIGDK – Ykdysady Işiň Görnüşleriniň Döwlet Klassifikatory.

(kireýne) bermek hakyndaky şertnamalary hasaba almak tertibine” laýyklykda şertnama hasaba alnandan soň berilýär.

Hususy eýeçilikde bolan ýaşaýyş jaýyň ýa-da otagyň eýeleriniň borjuna olaryň saklanyşy, gündeki we düýpli abatlaýyş işleriniň geçirilişi, jaýyň töweregini tertipde saklanyşy girýär.

VII. ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR ÝYKYLYP AÝRYLANDA WE MELLEK ÝERLERI YZYNA ALNANDA EMLÄK EÝESINIŇ HUKUK KEPILLENDIRMELERI

"Eýeçilik hakyndaky" Kanunyň 24-nji maddasynda eýeçilik hukuklarynyň döwlet kepillendirmeleri bellenilýär. Bu madda bilen, hususanda, Türkmenistan eýeçilik hukugyny ýatyrýan kanunçylyk namalaryny kabul eden mahalynda, şeýle namalaryň netijesinde emläk eýesine ýetirilen zyýanyň öwezini döwlet oňa doly töleýändigini belleýär.

Şeýle hem, eger Türkmenistanyň döwlet edarasynyň ýa-da gaýry edarasynyň kanuna laýyk gelmeýän nama çykarmagy netijesinde emläk eýesiniň hem-de beýleki adamlaryň özlerine degişli eýeçilik obýektine (emläge) eýelik etmek, ony peýdalanmak ýa-da oňa erk etmek baradaky hukugy bozulýan bolsa, şeýle namany emläk eýesiniň ýa-da hukugy bozulan adamyň beren arzasyna görä Türkmenistanyň Mejlisi hakyky däl diýip hasap edýändigini belleýär.

Ondan başga-da, emläk eýesi ýa-da hukugy bozulan adam wezipeli adamyň hem-de degişli edaranyň hereketleri barada kazyýete şikaýat edip biler.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 128-nji we 150-nji maddalary bilen ýer uçastoklarynyň yzyna alynmagy sebäpli ýaşaýyş jaýlary ýykylyp aýrylanda kepillendirme bermekligi we öwezini tölemekligi bellenilýär.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 128-nji maddasynda şeýle bellenilýär, eger-de döwlet ýa-da jemgyýetçilik hajatlary üçin ýer uçastogynyň yzyna alynmagy sebäpli ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwine degişli öý ýykylyp aýrylmaly bolsa, onda ýykylyp aýrylan ýaşaýyş öýüniň deregine kooperatiwiň eýeçiligine hut şol öý bilen deň derejedäki ýaşaýyş öýi berilýär.

Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 150-nji maddasynda şeýle bellenilýär:

„Ýer uçastoklary kärhananyň, edaranyň we guramanyň döwlet hem-de jemgyýetçilik hajatlary üçin yzyna alnan mahalynda raýatyň şahsy eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda şol ýer uçastogy haýsy kärhananyň, edaranyň we guramanyň ygtyýaryna berilýän bolsa, şolar ýaşaýyş jaýy bilen binalary täze ýere göçürmäge, eger-de täze ýere göçürmek mümkin bolmasa, täze ýerde öňki jaýynyň we binalarynyň hem-de gurluşlarynyň möçberinden kiçi bolmadyk, hili hem şolar bilen deň derejede bolan ýaşaýyş jaýlaryny, binalary hem-de gurluşlary gurup bermäge we şol raýatyň şahsy eýeçiligine bermäge borçludyrlar. Täze öý eýeçiligi gurlanda ýykylyp aýrylýan ýaşaýş jaýlarynyň, binalaryň we gurluşlaryň gymmatynyň öwezi tölenilmeýär.

Döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyna ýa-da ýaşaýyş jaý gurluşyk kooperatiwine degişli ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda, eger raýatyň şonda şahsy eýeçilik hukugynda otagy bar bolsa, öz ygtyýaryna ýer uçastogy berilýän etrap, şäher häkimi, kärhanalar, edaralar we guramalar şol raýatyň öz şahsy eýeçiligine öňki otagy bilen deň derejedäki otagy muzdsuz bermäge borçludyr“.

Bu maddanyň kadalaryna laýyklykda, şahsy eýeçilik hukugynda ýaşaýyş jaýy ýa-da otagy bolan raýatyň şol ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylan mahalynda, öz islegine görä, onuň maşgala agzalaryna, şeýle hem şol jaýlarda, otaglarda hemişelik ýaşaýan beýleki raýatlara döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyna degişli jaýlarda bellenilen normalar boýunça otaglar berilýär, şunda ýaşaýyş jaýynyň, otagyň eýesine şol ýykylyp aýrylýan öý eýeçiliginiň ýa-da otagynyň gymmaty tölenilýär. Ýykylyp aýrylýan jaýyň eýesiniň öwez pulunyň ýerine şol ýykylýan jaýlaryň, binalaryň, gurluşlaryň materiallaryndan öz islegine görä peýdalanmaga haky bardyr. Raýatyň islegine görä, ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edaralary oňa (otag bermegiň deregine) ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwiniň agzalygyna binobat girmek hem-de ondan otag almak mümkinçiligini üpjün edýärler.

VIII. EÝEÇILIK HUKUGYNY GORAMAGYŇ HUKUK GÖRNÜŞLERI WE RAÝATLARYŇ EÝEÇILIGINDÄKI ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR BOÝUNÇA JEDELLERIŇ ÇÖZÜLIŞ TERTIBI

8.1. Döwlet edaralarynda we guramalarynda ýaşaýyş jaý hukuklarynyň goragy

Ilki bilen, meseleleriň köpüsini degişli edaralara ýüz tutmak ýoly bilen çözmek mümkin bolýandygyny bellemek gerek. Şeýle ýüztutmalara garamagyň tertibi Türkmenistanyň 14.01.1999 ý. kabul edilen "Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda" Kanuny[23] bilen kadalaşdyrylyp berkidilendir.

"Raýatlaryň ýüz tutmalary hakyndaky" Kanunyň 8-nji maddasyna laýyklykda, döwlet, jemgyýetçilik edaralary we beýleki edaralar hem-de olaryň wezipeli adamlary, eýeçiligiň ähli görnüşlerindäki kärhanalaryň, edaralaryň, guramalaryň ýolbaşçylary hem-de wezipeli adamlary raýatlaryň ýüztutmalaryna öz wagtynda, dogruçyl we hemmetaraplaýyn garamaga, şolarda beýan edilen ýagdaýlary barlamaga, ulanylýan kanunlara laýyklykda çözgütleri kabul etmäge, olaryň ýerine ýetirilmegini üpjün etmäge, raýatlara ýüztutmalara garamagyň netijeleri hakynda habar bermäge borçludyrlar.

Ýüztutmalara garamagyň netijeleri boýunça hökmany tertipde jogap berilýär we oňa degişli ýolbaşçy ýa-da onuň ygtyýarly eden wezipeli adamsy tarapyndan gol çekilýär. Eger ýüztutmany kanagatlandyrmakdan boýun gaçyrylmagy baradaky çözgüt kabul edilse, onda ol ýazmaça görnüşde raýatyň dykgatyna ýetirilýär, şonda ulanylýan kanunlara salgylanylýar we boýun gaçyrmagyň esaslary hem-de delilleri beýan edilýär, şeýle hem kabul edilen çözgüt barada şikaýat etmegiň tertibi we möhletleri düşündirilýär.

"Raýatlaryň ýüz tutmalary hakyndaky" Kanunyň 12-nji maddasynda bellenilişi ýaly, raýatlaryň ýüztutmasy gelip gowşan gününden başlap bir aýdan köp bolmadyk möhletde, goşmaça barlamak zerur bolmadyklary bolsa haýal edilmän, olar alnan gününden başlap, on bäş günden gijä galynman çözülýär. Ýüztutmany çözmek üçin ýörite barlaglaryň geçirilmegi ýa-da uly möçberdäki materialyň öwrenilmegi zerur bolan halatlarynda degişli edaranyň, kärhananyň, guramanyň, edaranyň ýolbaşçysy ýa-da onuň orunbasary şol ýüztutmany çözmek üçin zerur bolan möhleti belleýär, bu barada ýüztutmany beren adama habar berilýär. Şunda ýüztutmany çözmegiň umumy möhleti kyrk bäş günden geçmeli däldir.

8.1.1. Prokuratura edaralaryna ýüz tutmak

Prokuratura edaralary raýatlaryň we guramalaryň kanunyň bozulandygy hakyndaky maglumatlar beýan edilen arzlaryna, şikaýatlaryna we beýleki ýüz tutmalaryna garaýarlar hem-de olaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny goramak hem-de dikeltmek üçin çäre görýärler ("Türkmenistanyň prokuraturasy hakynda" Kanunyň 11-nji maddasy)[24].

Prokuror raýatlaryň hukuklaryny we azatlyklaryny, guramalaryň¸ edaralaryň hem-de kärhanalaryň kanuny bähbitlerini bozmakda günäli, şonuň ýaly-da şeýle şikaýatlar boýunça şol hak-hukuklary goramak baradaky öz borçlaryny ýerine ýetirmedik wezipeli adamlary jogapkärçilige çekmek üçin kanunda bellenen tertipde çäre görýär.

---

[23] Türkmenistanyň "Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda" Kanuny, 14.01.1999 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1999 ý., № 1, 15 madda) – mundan beýläk „Raýatlaryň ýüz tutmalary hakyndaky“ Kanun.

[24] Türkmenistanyň "Türkmenistanyň prokuraturasy hakynda" Kanuny, 15.08.2009 ý. kabul edildi.

Prokuroryň arza-şikaýat boýunça kabul eden çözgüdi barada ýokarda durýan prokurora şikaýat edilip bilner.

8.1.2. Türkmenistanyň Prezidentine ýüz tutmak

Türkmenistanyň Prezidentiniň 14.01.1999 ý. çykaran № ПП-2745[25] Permanyna laýyklykda, Türkmenistanyň Prezidentiniň Edarasynda raýatlaryň ýüztutmalaryna garamak baradaky bölüm döredildi. Onuň esasy wezipeleri raýatlaryň ýüztutmalaryna garamaklygy gurnamakdan we olaryň çözülişiniň ýagdaýyna gözegçilik etmekden, raýatlaryň hukuklarynyň we azatlyklarynyň bozulmagynyň ýüze çykmagyna ýardam edýän sebäplerini we şertlerini ýüze çykarmakdan we gelip gowşan ýüztutmalaryň meseleleri boýunça Türkmenistanyň Prezidentine her hepdede habar bermekden ybaratdyr.

Türkmenistanyň Prezidentiniň Edarasynyň, Türkmenistanyň Ministrler Kabinetiniň, welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň häkimlikleriniň jaýlarynda Türkmenistanyň Prezidentiniň adyna iberilen ýazmaça ýüztutmalar üçin ýörite gutular oturdylandyr. Hatlaryň alynmagy we olaryň Türkmenistanyň Prezidentiniň Edarasyna eltilmegi feldýegerçilik aragatnaşygynyň birlikleri tarapyndan amala aşyrylýar.

Bu Permanyň 3-nji nokadyna laýyklykda, welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň häkimleri öz adyna iberilen raýatlaryň ýüztutmalaryna garamak boýunça öz edaralarynda bölümleri döretmek we welaýatlaryň, Aşgabat şäheriniň, etraplaryň we şäherleriň häkimlikleriniň jaýlarynda häkimlere iberilen raýatlaryň ýüztutmalary üçin ýörite gutularyny oturtmak tabşyrylandyr.

8.2. Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerine şikaýat etmek

Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň raýatlaryň hukuklaryny kemsidýän bikanun hereketleri bolan halatynda, şikaýatlar Türkmenistanyň Raýat prosessual kodeksiniň[26] "Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň raýatlaryň hukuklaryny kemsidýän bikanun hereketleri baradaky şikaýatlar" 24^1-nji Babyna laýyklykda edilýär (RPK-niň 241^1-241^8-nji maddalary).

RPK-nyň 241^1-241^2-nji maddalaryna laýyklykda, eger raýat döwlet dolandyryş edaranyň ýa-da wezipeli adamyň bikanun hereketleri bilen öz hukugy kemsidilen diýip hasap edýän bolsa, onuň şikaýat bilen kazyýete ýüz tutmaga haky bardyr.

Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň kazyýete şikaýat edilmäge degişli hereketlerine kollegial we ýekebara hereketler degişli bolup, şonuň netijesinde raýata kanun ýa-da beýleki kadalaşdyryjy nama arkaly berlen hukugyny onuň doly ýa-da kem-

---

[25] Türkmenistanyň Prezidentiniň „Raýatlaryň Türkmenistanyň Prezidentiniň adyna iberilen ýüztutmalary bilen iş alyp barmak hakynda" 14.01.1999 ý. № ПП-2745 Permany (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1999 ý., № 1, 11 madda).

[26] Türkmenistanyň Raýat prosessual kodeksi, 29.12.1963 ý. kabul edildi (Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary, 1963 ý., № 36, 95 madda; 1966 ý., № 20, 23 madda; 1971 ý., № 11, 81 madda; 1975 ý., № 4, 11 madda; 1977 ý., № 18, 105 madda; 1981 ý., № 17, 64 madda; 1982 ý., № 2, 2 madda; 1983 ý., № 24, 64 madda; 1984 ý., № 21, 93 madda; 1985 ý., № 5, 13, 15 maddalar; № 10, 71 madda; № 23, 130 madda; № 34, 172 madda; 1986 ý., № 20, 111 madda; 1987 ý., № 12, 55 madda; № 36, 177 madda; 1988 ý., № 8, 41 madda; 1988 ý., № 14, 79 madda; 1989 ý., № 24, 169 madda; 1990 ý., № 10, 120 madda; 1991 ý., № 9-10, 101 madda, 102 madda; № 16, 171 madda; Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1992 ý., № 9, 87 madda; 1994 ý., № 1-2, 6 madda; 1998 ý., № 3, 56 madda; 2000 ý., № 1, 2 madda; 2007 ý., № 1, 4 madda; № 2, 47 madda) – mundan beýläk RPK.

käsleýin amala aşyrmak mümkinçiliginden bikanun mahrum edilen bolsa ýa-da raýata haýsydyr bir borç bikanun ýüklenen bolsa.

RPK-nyň 233-nji maddasynda bellenilişi ýaly, kazyýet döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň raýatlaryň hukuklaryny kemsidýän bikanun hereketleri dogrusyndaky şikaýatlar baradaky işlere garaýar, we RPK-nyň 15^1-nji maddasynyň 13-nji nokadyna laýyklykda, kazy döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketleri dogrusyndaky şikaýatlar baradaky işlere bir özi garaýar.

8.3. Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny bozýan wezipeli adamlaryň hereketlerine kazyýet tertibinde şikaýat etmek

Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny bozýan wezipeli adamlaryň hereketlerine şikaýat edilende 06.02.1998 ý. kabul edilen “Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny bozýan döwlet edaralarynyň¸ jemgyýetçilik birleşikleriniň, ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerini kazyýete şikaýat etmek hakynda” ýörite Kanunyndan[27] peýdalanmak amatly bolar.

Şeýle şikaýat etmek üçin ilki bilen haýsy konstitusion hukuk bozulandygyny kesgitlemek gerek. Raýatlaryň eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýlara degişlilikde, adaty boýunça, bu eýeçilik (Konstitusiýanyň 9-njy maddasy) ýa-da erk etmek (Konstitusiýanyň 26-nji maddasy) hukuklarydyr, haçanda ýazga almakdan boýun gaçyryp Konstitusiýa bilen bellenilen Türkmenistanyň çäginde ondan-oňa erkin gitmek we ýaşajak ýerini saýlap almak hukugyny çäklendirýärler.

Bu Kanuna laýyklykda, şikaýat ýokarda durýan wezipeli adama ýa-da prokurora, ýa-da edaranyň ýerleşýän ýerindäki kazyýete, ýa-da hereketlerine ýa-da kararlaryna şikaýat edilýän wezipeli adamyň işleýän ýerindäki kazyýete berilýär (“Kazyýete şikaýat etmek hakyndaky” Kanunyň 3-nji maddasy).

“Kazyýete şikaýat etmak hakyndaky” Kanunyň 4-nji maddasy bilen kazyýete şikaýat bilen ýüz tutmak üçin aşakdaky möhletler bellenilýär:

- raýata öz hukuklarynyň we azatlyklarynyň bozulandygy hakynda mälim bolan günden başlap bir ýyl;
- ýokarda durýan edaranyň ýa-da wezipeli adamyň şikaýaty kanagatlandyrmakdan ýüz öwrendigi hakyndaky ýazmaça habary raýatyň alan gününden başlap üç aý;
- eger raýat tarapyndan şikaýat berlenden soň oňa ýazmaça jogap almasa, şikaýata garamak üçin bellenilen möhletiň geçen gününden başlap üç aý.

Şikaýaty bermegiň esasly sebäp boýunça goýberilen möhleti kazyýet tarapyndan dikeldilip bilner.

“Kazyýete şikaýat etmak hakyndaky” Kanunyň 9-njy maddasyna laýyklykda, kazyýet şikaýaty kanagatlandyrmakdan ýüz öwürmek hakynda çözgüt çykaran halatynda, şikaýata garamak bilen baglanyşykly kazyýet harajatlary raýatyň üstüne ýüklenmeýändigini bilmek möhümdir.

---

[27] Türkmenistanyň “Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny bozýan döwlet edaralarynyň¸ jemgyýetçilik birleşikleriniň, ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerini kazyýete şikaýat etmek hakynda” Kanuny, 06.02.1998 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1998 ý., № 1, 2 madda) – mundan beýläk “Kazyýete şikaýat etmek hakyndaky” Kanun.

8.4. Kazyýetde ýaşaýyş jaýlar boýunça jedelleriň çözülişi

Raýatlaryň eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýlar boýunça beýleki fiziki we hukuk taraplar bilen jedelleriň çözülişi RPK-nyň III Bölüminiň 11-nji Babyna laýyklykda amala aşyrylýar (RPK-nyň 115-nji, 127-134-nji maddalary).

Işiň ýagdaýlaryny subut etmek borjy talapçynyň özüne ýa-da prosessiň beýleki gatnaşyjysyna degişlidigini (RPK-nyň 30-njy maddasy), we subutnamalar haýsydyr wakalary ýa-da talaplary tassyklaýan islendik hakykat ýüzündäki maglumatlardan ybaratdygyny bilmek gerekdir. Subutnamalar taraplaryň we üçünji taraplaryň düşündirişleri bilen, şaýatlaryň görkezmeleri, ýazmaça we maddy subutnamalar bilen we ekspertleriň netijeleri bilen takyklanylýar (RPK-nyň 29-njy maddasy).

Talap arza jogapçylaryň sany boýunça nusgalar bilen kazyýete ýazmaça görnüşinde berilýär we ol RPK-nyň 127-nji maddasyna laýyklykda aşakdakylary öz içine almalydyr:

1) arza berilýän kazyýetiň ady;

2) talapçynyň ady, onuň ýaşaýan ýeri ýa-da talapçy hukuk tarap bolup durýan bolsa, onda onuň ýerleşýän ýeri, şonuň ýaly-da arza wekil tarapyndan berilýän bolsa, wekiliň ady we onuň salgysy;

3) jogap berijiniň ady, onuň ýaşaýan ýeri ýa-da jogap beriji hukuk tarap bolup durýan bolsa, onda onuň ýerleşýän ýeri;

4) talapçynyň öz talabyny esaslandyrýan ýagdaýlary we talapçynyň beýan eden ýagdaýlaryny tassyklaýan subutnamalar;

5) talapçynyň talap arzasy;

6) eger talap arzasyna baha berilmäge degişli bolsa, onda talap arzasynyň bahasy;

7) arzanyň ýanyna goşulýan resminamalaryň sanawy.

Talap arzasyna talapçy ýa-da onuň wekili tarapyndan gol çekilýär. Wekil tarapyndan berlen talap arzasynyň ýanyna ynanç haty ýa-da wekiliň ygtyýarlylygyny tassyklaýan başga bir resminama goşulmalydyr.

Raýat işi boýunça arzany kabul etmek hakyndaky meseläni kazynyň bir özi çözýär we RPK-nyň 131-nji maddasy bilen bellenilen esaslar boýunça ýüz dönderip biler:

1) eger arza kazyýetlerde garalmaga degişli bolmasa;

2) eger kazyýete ýüz tutan gyzyklanýan adam işi ilki kazyýetsiz çözmek barada işleriň şu kategoriýasy üçin kanunda bellenen tertibi berjaý etmedik bolsa;

3) eger kazyýetiň hut şol taraplaryň arasyndaky jedel boýunça, hut şol predmet hakynda we hut şol esaslar boýunça çykaran we kanuny güýje giren çözgüdi ýa-da talapçynyň talap arzasyndan ýüz döndermegini kabul etmek hakynda ýa-da taraplaryň barlyşyk ylalaşygyny tassyklamak hakynda kazýyetiň kanuny güýje giren kesgitlemesi bar bolsa;

4) eger kazyýetiň ýöretmeginde hut şol taraplaryň arasyndaky jedel boýunça, hut şol predmet hakynda we hut şol esaslar boýunça iş bar bolsa;

5) eger hut şol taraplaryň arasyndaky jedel barada, hut şol predmet hakynda we hut şol esaslar boýunça ýoldaşlyk kazyýeti öz ygtyýarlygynyň çäklerinde çözgüt çykaran bolsa;

6) eger şu jedeli bitaraplar kazyýetiniň çözmegine bermek hakynda taraplaryň arasynda şertnama baglaşylan bolsa;

7) eger iş şol kazyýete degişli bolmasa;

8) eger arza kämillik ukyby bolmadyk adam tarapyndan berlen bolsa;

9) eger gyzyklanýan adamyň adyndan ýazylan arza işi ýöretmäge ygtyýarly bolmadyk adam tarapyndan berlen bolsa.

Kazy arzany kabul etmekden ýüz dönderende bu hakda delillendirilen kesgitleme çykarýar. Kazynyň şu maddanyň 2-nji, 7-nji, 8-nji we 9-njy nokatlarynda göz öňünde tutulan esaslar boýunça arzany kabul etmekden ýüz döndermegi, eger ýol berlen bozuş aradan aýrylsa, hut şol iş boýunça arza bilen kazyýete ikinji gezek ýüz tutmaga päsgelçilik bermeýär.

Arzany kabul etmekden ýüz döndermek hakyndaky kesgitlemede kazy, eger iş şu kazyýete degişli bolmasa, onda arza berijiniň haýsy edara ýüz tutmalydygyny ýa-da işiň ýüze çykmagyna päsgel berýän ýagdaýlary nädip aýyrmalydygyny görkezmäge borçludyr.

Talap arzasyny kabul etmekden ýüz döndermek hakynda kazynyň çykaran kesgitlemesi arza berijiniň beren resminamalary bilen birlikde oňa gaýtarylyp berilýär. Bu kesgitleme barada hususy şikaýat ýa-da hususy garşylyk bildirilip bilner.

Jogapçynyň kazyýet çözgüdini we ol boýunça öz borçnamalaryny ýerine ýetirmekden boýun gaçyrmazlygy üçin kazy öz başlangyjy boýunça ýa-da bu işde gatnaşýan taraplaryň haýyşy boýunça talabyň üpjünçiligi üçin çäreler görüp biler.

RPK-nyň 136-njy maddasyna laýyklykda, talaby üpjün etmek boýunça şeýle çäreler görlüp bilner:

1) jogapça degişli bolan we onda ýa-da beýleki adamlarda saklanylýan emlägi ýa-da pul jemlerini gozgamasyz etmek;
2) belli bir hereketleri etmegi jogapça gadagan etmek;
3) emlägi jogapça bermegi ýa-da jogapçy barasynda gaýry borçnamalary ýerine ýetirmegi başga adamlara gadagan etmek;
4) emlägi gozgamasyz etmekden boşatmak hakyndaky talap bildirilen mahalynda emlägiň satylmagyny duruzmak;
5) eger bergidar talap tertibinde ýerine ýetiriji resminama barada jedelleşýän bolsa we şunuň ýaly jedelleşmä kazyýet tertibinde ýol berilýän bolsa, onda şol ýerine ýetiriji resminama baradaky tölegleri töletmegi duruzmak.

Zerur halatlarda talabyň üpjün etmegiň, birnäçe görnüşiniň ulanylmagyna ýol berlip bilner, emma welin olaryň umumy jemi talabyň bahasyndan artyk bolup bilmez.

Kazyýet seljermesi RPK-nyň 146-192-nji maddalary bilen bellenilen düzgünler boýunça geçirilýär.

8.5. Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmek

Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmek kassasion tertibinde we kazyýet gözegçiligi tertibinde amala aşyrylýar.

Taraplar we işe gatnaşýan beýleki adamlar etrap, şäher kazyýetleriniň we welaýat, Aşgabat şäher kazyýetleriniň çözgütleri barada, şeýle hem Türkmenistanyň Ýokary kazyýetiniň çözgütleri barada kassasion tertibinde şikaýat bildirip bilerler. Kassasion instansiýada iş ýöretmegiň tertibi we proseduralary RPK-nyň 284-318-nji maddalary bilen bellenilendir.

Türkmenistanyň ähli kazyýetleriniň kanuny güýje giren çözgütlerine, kesgitlemelerine we kararlaryna şu Kodeksiň 324-nji maddasynda görkezilen wezipeli adamlaryň garşylyklary boýunça kazyýet gözegçiligi tertibinde täzeden garalyp bilner. Şu aşakdakylar garşylyk bildirmäge haklydyr:

- Ýokary Kazyýetiň Başlygy we Baş prokuror - Türkmenistanyň ähli kazyýetleriniň, çözgütleri, kesgitnamalary we kararlary barada, şol sanda hem Ýokary kazyýetiň Plenumynyň kararlary barada;
- Ýokary kazyýetiň Başlygynyň orunbasarlary we Baş prokuroryň orunbasarlary - Türkmenistanyň islendik kazyýetiniň çözgütleri, kesgitnamalary we kararlary barada, ýöne Ýokary Kazyýetiň Plenumynyň kararlary muňa girmeýär.
- Welaýat we Aşgabat şäher kazyýetleriniň başlyklarynyň hem-de welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň prokurorlarynyň etrap, şäher kazyýetleriniň çözgütleri, kesgitnamalary we kararlary barada hem-de welaýat, Aşgabat şäher kazyýetleriniň kassasion kesgitnamalary barada garşylyk bildirmäge haky bardyr.

Garşylyklar boýunça gözegçilik tertibinde işlere garamaklygyň tertibi RPK-nyň 325-338-nji maddalary bilen bellenilendir.

Ýaşaýyş jaý meseleleri boýunça jedelleriň kazyýet çözülişiniň durmuş taýdan möhüm ähmiýetini, hereket edýän kanunçylygy, kazyýet prosedurasyny we tejribesini bilmekligiň zerurlygyny nazara alyp, jedelli meseläni kazyýete geçiren halatyňyzda öz tejribäňize we bilimleriňize daýanmaň. Kärini bilýän hukukçynyň hyzmatlaryny ulanyp kazyýetde işi alyp barmak amatly bolar. Ony dogry saýlamak, hususy ýaşaýyş jaýlara eýelik etmek, peýdalanmak we olara erk etmek hukuklary bilen bagly öz bähbitleriniň goragy hakynda karar kabul edilenden soň, esasy wezipe bolup durar.

IX. ŞU MAGLUMAT GÜWÄNAMASYNDA SALGYLANÝAN KADALAŞDYRYJY-HUKUK NAMALARYŇ SANAWY (HRONOLOGIK TERTIPDE)

1. Türkmenistan SSR-niň Raýat prosessual kodeksi, 29.12.1963 ý. kabul edildi (Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary, 1963 ýyl, №36, 33 madda; 1966 ýyl, №20, 23 madda; 1971 ýyl, № 11, 81 madda; 1975 ýyl, № 4, 11 madda; 1977 ýyl, № 18, 105 madda; 1981 ýyl, № 17, 64 madda; 1982 ýyl, № 2, 2 madda; 1983 ýyl, №24, 64 madda; 1984 ýyl, № 21, 93 madda; 1985 ýyl, № 5, 13, 15 maddalary; № 10, 71 madda; № 23, 130 madda; № 34, 172 madda; 1986 ýyl, № 20, 111 madda; 1987 ýyl, №12, 55 madda; № 36, 177 madda; 1988 ýyl, № 8, 41 madda; 1988 ýyl, № 14, 79 madda; 1989 ýyl, № 24, 169 madda; 1990 ýyl, № 10, 120 madda; 1991 ýyl, № 9-10, 101 madda, 102 madda; № 16, 171 madda; Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1992 ýyl, № 9, 87 madda; 1994 ýyl, № 1-2, 6 madda; 1998 ýyl, № 3, 56 madda; 2000 ýyl, № 1, 2 madda; 2007 ýyl, № 1, 4 madda; № 2, 47 madda).
2. Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksi, 28.06.1983 ý. kabul edildi (Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary¸ 1983 ýyl¸ №18¸ 44 madda; 1985 ýyl, №5, 14 madda; 1986 ýyl, №14, 59 madda; 1987 ýyl, № 20, 85 madda; 1989 ýyl, №5, 20 madda, №14, 69 madda; 1991 ýyl, №9-10, 103 madda, №16, 171 madda, № 16, 172 madda; Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary¸ 1994 ýyl¸ №3¸ 23 madda; 1996 ýyl, №1-2, 37 madda).
3. TSSR-niň Ministrler Sowetiniň we TKAB-niň "Raýatlara Türkmenistan SSR-nde döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň jaýlarynda otaglary hususy eýeçilige satmaklyk baradaky Düzgünnamasyny tassyklamak hakynda" 14.06.1989 ý. №184 Karary.
4. Türkmenistan Sowet Sosialistik Respublikasynyň "Dil hakynda" Kanuny, 24.05.1990 ý. kabul edildi (Türkmenistan Sowet Sosialistik Respublikasynyň Ýokary Sowetiniň Wedomostlary, 1990 ýyl, № 10, 109 madda).
5. Türkmenistan SSR-niň Ýokary Sowetiniň "Türkmenistan SSR-niň Ýaşaýyş jaý kodeksine üýtgetmeler we goşmaçalar girizmek hakynda" Türkmenistan SSR-niň Kanunyny herekete girizmek hakynda" 29.05.91ý. №505-XII Karary.
6. Türkmenistanyň Konstitusiýasy, 18.05.1992 ý. kabul edildi (täze redaksiýasy 2008-nji ýylyň 26-njy sentýabrynda kabul edilen.).
7. Türkmenistanyň "Türkmenistanyň prokuraturasy hakynda" Kanuny, 15.08.2009 ý. kabul edildi.
8. Türkmenistanyň "Eýeçilik hakynda" Kanuny, 01.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ýyl, № 9-10, 53 madda; 2007 ýyl, № 1, 40 madda).
9. Türkmenistanyň "Girew hakynda" Kanuny, 01.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ýyl, № 9-10, 57 madda; 2007 ýyl, № 1, 40 madda).
10. Türkmenistanyň "Türkmenistandaky daşary ýurt raýatlarynyň hukuk ýagdaýy hakynda" Kanuny, 08.10.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary¸ 1993 ýyl¸ №9-10¸ 99 madda; 1995 ýyl, №3, 38 madda; 2000 ýyl, №3-4, 41 madda; 2003 ýyl, №2, 10 madda; 2007 ýyl, №2, 49 madda).
11. Türkmenistanyň "Türkmenistanda şäher gurluşyk işi hakynda" Kanuny, 28.12.1993 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1993 ýyl, № 11-12, 107 madda).
12. Türkmenistanyň Prezidentiniň "Göçýän adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fondundaky kwartiralary hususylaşdyrmak baradaky hukuklary hakynda" 25.10.1995 ý. № ПП-1670 Permany (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1995 ý., № 10, 2862 madda).

13. Türkmenistanyň Prezidentiniň “Göçýänleriň statusyny alan adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fonduny hususylaşdyrmagyň tertibi hakynda” 05.02.1996 ý. № 2489 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1996 ý., № 2, 3030 madda).
14. Türkmenistanyň Jenaýat kodeksi, 12.06.1997 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1997 ý., № 2, 9 madda; 1998 ý., № 1, 11 madda; 2000 ý., № 1, 3 madda; 2000 ý., № 3-4, 41 madda; 2002 ý., № 4, 72 madda; 2003 ý., № 2, 9 madda; № 4, 39 madda; 2004 ý., № 1, 7 madda; № 2-3, 10 madda; № 4, 31 madda, 33 madda, 34 madda, 36 madda; 2005 ý., № 1, 13 madda; 2007 ý., № 4, 80 madda).
15. Türkmenistanyň “Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny bozýan döwlet edaralarynyň¸ jemgyýetçilik birleşikleriniň, ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerini kazyýete şikaýat etmek hakynda” Kanuny, 06.02.1998 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1998 ý.¸ № 1¸ 2 madda)
16. Saparmyrat Türkmenbaşynyň Türkmenistanyň Raýat kodeksi, 17.07.1998 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisisniň Maglumatlary, 1998 ý., № 2, 39 madda; 2003 ý., № 4, 36 madda; 2007 ý., № 1, 40 madda).
17. Türkmenistanyň “Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda” Kanuny, 14.01.1999 ý. kabul edildi, (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary 1999 ý.¸ № 1¸ 15 madda)
18. Türkmenistanyň Prezidentiniň “Raýatlaryň Türkmenistanyň Prezidentiniň adyna iberilen ýüztutmalary bilen iş alyp barmak hakynda” 14.01.1999 ý. № ПП-2745 Permany (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1999 ý., № 1, 11 madda).
19. Türkmenistanyň “Döwlet notariaty hakynda” Kanuny, 30.04.1999 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1999 ý., № 1, 9 madda).
20. Türkmenistanyň Prezidentiniň „Aşgabat şäherinde hem-de welaýat merkezlerinde gurlan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan özboluşly belent ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemek hakynda“ 29.07.2002 ý. № 5801 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2002 ý., № 7, 347 madda).
21. Türkmenistanyň Prezidentiniň 20.11.2003 ý. № 6454 Karary bilen tassyklanan Türkmenistanyň Adalat ministrligi hakynda Düzgünnama.
22. Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin karz bermegi kämilleşdirmek hakynda“ 18.08.2004 ý. № 6843 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2004 ý., № 8, 292 madda).
23. Türkmenistanyň “Ýer hakynda” Kodeksi, 25.10.2004 ý. kabul edildi (30.03.2007 ý. we 01.10.2007 ý. Kanunlar bilen girizilen üýtgetmeler we goşmaçalar bilen).
24. Türkmenistanyň Prezidentiniň 28.04.2005 ý. № 7212 Karary bilen tassyklanan „Ministrlikleriň we pudaklaýyn dolandyryş edaralarynyň serişdeleriniň hasabyna gurlan, has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemegiň tertibini kämilleşdirmek hakynda“ (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2005 ý., № 4, 107 madda).
25. Türkmenistanyň “Migrasiýa hakynda” Kanuny, 07.12.2005 ý. (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 2005 ý., № 3-4, 29 madda).
26. Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin karz bermegi kämilleşdirmek boýunça çäreler hakynda“ 02.11.2006 ý. № 8115 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2006 ý., № 11, 564 madda).

27. Türkmenistanyň Prezidentiniň „Türkmenistanyň raýatlarynyň gozgalmaýan emlägi satyn almagy üçin karzlar hakynda“ 27.12.2007 ý. № 9327 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2007 ý., № 12, 913 madda).
28. Türkmenistanyň Prezidentiniň „Hususy telekeçilere salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy bellenilen işleriň görnüşleriniň we olar boýunça kesgitlenen patent tölegleriniň sanawyny tassyklamak hakynda“ 08.02.2008 ý. № 9478 Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2008 ý., № 2 – çap edilmedi).

1-NJI GOŞUNDY: Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň goragynda ädimleriň yzygiderliligi barada maslahatlar

Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukuklary bozulan diýlip hasap etmäge esaslar bolan halatynda, öz hukuklaryň hukuk goragy boýunça indiki ädimleri yzygiderli etmek amatlydyr:

1. Kanunçylygyň kadasy bilen berkidilen hukuk hakykatdan hem bozulandygyna göz ýetirmek.

Munuň üçin amatly wariant – kärini bilýän hukukçy bilen maslahatlaşmak, ýagny haýsy hukuklar bozulandygyny, haýsy kadalaşdyryjy hukuk nama bilen olar göz öňünde tutulandygyny anyklamak we kanunyň, permanyň, kararyň, gözükdirijiniň ýa-da başga kadalaşdyryjy namanyň dogry adyny, onuň belgisini, kabul edilen senesini, kanuny güýjüne giren senesini ýazyp almakdyr.

2. Türkmenistanyň Adalat ministrligine* adyny we beýleki rekwizitlerini, şeýle hem takyk nokadyny ýa-da maddasyny görkezmek bilen haýsy hereket edýän kadalaşdyryjy hukuk namasy bilen ýaşaýyş jaý eýesiniň degişli hukugy bellenilendigini resmi taýdan düşündiriş bermek barada haýyş bilen ýazmaça ýüz tutmalydyr.

3. Bozulan hukugy dikeltmek haýyşy bilen ygtyýarlandyrylan döwlet edarasyna ýa-da ygtyýarlandyrylan wezipeli adama ýazmaça ýuz tutmalydyr.

4. Bozulan kanuny hukugy kanagatlandyrmakdan ygtyýarlandyrylan edara ýa-da wezipeli adam ýüz dönderen halatynda, raýatyň hukuklaryny kemsidýän döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň bikanun hereketlerine kazyýete şikaýat bilen ýüz tutmalydyr.

5. Raýatyň haýsy konstitusion hukugy bozulandygyny kesgitlemeli we ýokarda durýan wezipeli adama ýa-da prokurora, ýa-da edaranyň ýerleşýän ýerindäki kazyýete, ýa-da hereketlerine ýa-da kararlaryna şikaýat edilýän wezipeli adamyň işleýän ýerindäki kazyýete ýazmaça şikaýat bermeli**.

6. Ýokarda bellenilişi ýaly, kazyýete ýüz tutmak bilen bir bada Türkmenistanyň Prezidentine kanuny hukuklaryň (haýsy kadalaşdyryjy namalar bilen olar bellenendigini görkezip) bozulmalarynyň ýagdaýlaryny beýan edip, şeýle hem kanuny hukugy dikeltmäge mümkinçilik bermeýän wezipeli adamlar tarapyndan kabul edilen kararlary we ýüztutmany tassyklaýan ähli resminamalaryň nusgalaryny ýanyna goşup ýüz tutmalydyr.

7. Eger hukuklaryň bozulmagy hukuk goraýjy edaralaryndan gelip çykýan bolsa, onda Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky hukuk goraýjy edaralaryň işiniň meseleleri boýunça raýatlaryň ýüztutmalaryna garamak baradaky Döwlet toparyna arza bilen ýüz tutmalydyr.

8. Ähli elýeter we mümkin bolan kazyýet proseduralaryny geçenden soň hukuklar dikeldilmedik bolsa, Adam hukuklary babatynda Türkmenistanyň halkara borçnamalaryny ýerine ýetirmekligiň üpjünçiligi boýunça Pudakara toparyna ýüz tutmalydyr.

---

* Türkmenistanyň Prezidentiniň 20.11.2003 ý. № 6454 Karary bilen tassyklanan, Türkmenistanyň Adalat ministrligi hakynda Düzgünnamanyň 8-nji nokadyna laýyklykda, Ministrlik hukuk we fiziki şahslara kanunçylygy düşündirmäge borçludyr.

** „Kazyýete şikaýat etmek hakyndaky“ Kanunyň esasynda.

2-NJI GOŞUNDY: Ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edarasyna şikaýatyň nusgasy

NUSGA

(etrabyň/şaheriň) Häkimligi

(ýaşaýan ýeriniň salgysy): salgysynda ýaşaýan, tel.: (telefonyň belgisi), (familiýasy, ady, atasynyň ady) raýaty tarapyndan,

ARZA

Soňky döwürde (etrabyň/şäheriň) häkimligiň işgärleri ýokarda görkezilen salgydaky ýaşap oturan ýaşaýyş jaýymyzyň ýykylýandygy sebäpli, meniň maşgalamdan ony boşatmagy talap edýär. Emma ýykylýan jaýa derek başga ýaşaýyş jaý bermek baradaky mesele entegem çözülmedik. Şunuň bilen gürrüň hususylaşdyrylan otag, ýagny hususy eýeçilikdäki ýaşaýyş jaý barada barýandygyny bellemek gerek. Meniň şu otaga bolan eýeçilik hukugym kanunçylyk boýunça talap edilýän ähli resminamalar bilen tassyklanandyr (goşundylara seret).

(Etrabyň/şäheriň) häkimligiň işgärleri, eger ýakyn wagtda biz tarapdan otag meýletin boşadylmasa, onda biz mejbury ýagdaýda we gerek halatda güýç ulanylyp çykaryljakdygymyz barada bizi gorkuzýarlar. (Etrabyň/şäheriň) häkimligiň işgärleriniň şeýle sözleri we mümkin bolaýjak hereketleri Türkmenistanyň Konstitusiýasyny, eýeçilik hakyndaky kanunçylygyny we ýaşaýyş jaý hakyndaky kanunçylygyny gödek bozýarlar:

a) Türkmenistanyň Konstitusiýasynyň 9-njy maddasy bilen eýeçiligiň eldegrilmesizligini we kanunda gadagan edilen usul bilen edinilen eýeçiligiň elinden muzdsuz alynmagyna ýol berilmeýädigini yglan edýär (şeýle hem 01.10.1993 ý. kabul edilen Türkmenistanyň "Eýeçilik hakynda" Kanunyň 26-njy maddasynyň 2-nji bölegine serediň).

b) Ýaşaýyş jaý kodeksi hem hususy eýeçiliginde ýaşaýyş jaý, otagy bar bolan raýatlaryň hukuklarynyň kepilliklerini belleýär. Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 136-njy maddasyna laýyklykda, "raýatlaryň şahsy eýeçiliginde durýan ýaşaýyş jaýlary, otaglary olardan alnyp bilinmez, olaryň eýesi ýaşaýyş jaýyndan, otagyndan peýdalanmak hukugyndan kanunlarda bellenileninden başga ýagdaýlarda mahrum edilip bilinmez".

ç) Türkmenistanyň kanunçylygy döwletiň peýdasyna eýeçiligiň mejbury alynmagyny göz öňünde tutýar, emma diňe muzduny töläp şeýle mejbury alynmagyna ýol berilýär (Konstitusiýanyň 9-njy maddasy we "Eýeçilik hakynda" Kanunyň 26-njy maddasynyň 1-nji bölegi). Raýatyň hususy eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda, Ýaşaýyş jaý kodeksi bellenilen kepillikleri we öwez dolmalary göz öňünde tutýar (136-njy we 150-nji maddalara seret). Döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyna ýa-da ýaşaýyş jaý gurluşyk kooperatiwine degişli ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda, eger raýatyň şonda şahsy eýeçilik hukugynda otagy bar bolsa, öz ygtyýaryna ýer uçastogy berilýän etrap, şäher häkimi, kärhanalar, edaralar we guramalar şol raýatyň öz şahsy eýeçiligine öňki otagy bilen deň derejedäki otagy muzdsuz bermäge borçludyr. Şahsy eýeçilik hukugynda ýaşaýyş jaýy ýa-da otagy bolan raýatyň şol ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylan mahalynda, öz islegine görä, onuň maşgala agzalaryna, şeýle hem şol jaýlarda, otaglarda hemişelik ýaşaýan beýleki raýatlara döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyna degişli jaýlarda bellenilen kadalar boýunça otaglar berilýär, şunda ýaşaýyş jaýynyň, otagyň eýesine şol ýykylyp aýrylýan öý eýeçiliginiň ýa-da otagyň gymmaty tölenilýär. Ýykylyp aýrylýan jaýyň eýesiniň öwez pulunyň ýerine şol ýykylýan jaýlaryň, binalaryň, gurluşlaryň materiallaryndan öz islegine görä peýdalanmaga haky bardyr.

(Etrabyň/şäheriň) häkimligi (senesindäki) № (belgili) öz hatynda bize otag hödürlenendigi barada habar berýär. Emma, şunuň bilen birlikde hödürlenen otagyň takyk salgysy görkezilmändir, peýdaly we ýaşaýyş jaý meýdanynyň ölçegleri, otaglaryň sany we beýleki tehniki häsiýetnamalary barada habar berilmändir, şeýle hem maňa teklip edilýän jaýyň meniň hususy eýeçiligimdäki jaý hökmündäki hukuk derejesi, mysal üçin, häkimiň täze otagy meniň hususy eýeçiligime geçirilýändigi we ähli tassyklaýjy resminamalaryň (öý kitabynyň, tükkeleýiş işiniň we ş.m.) resmileşdirilmegi hakyndaky karary arkaly tassyklanmandyr.

Şonuň üçin, (etrabyň/şäheriň) häkimligiň (senesindäki) № (belgili) hatynyň ýüze çykan jedelli ýagdaýy çözmek üçin ýeterlikli däl diýip hasaplaýaryn. "Eýeçilik hakynda" Kanunyň 26-njy maddasynyň 1-nji böleginde: „Emläk eýesi özüniň eýeçiligini-emlägini muzduny töläp, mejbury almak hakynda çykarylan karara närazy bolan mahalynda, kazyýet jedeli çözýänçä, şol emläk eýesiniň elinden alnyp bilinmez" diýilýändigini bellemek gerek. Başgaça sözler bilen aýdylanda, başga ýaşaýyş jaý bermek baradaky jedeller, şol sanda kazyýetde hem, jaý ýykylmazyndan öň çözülmelidir, we jaýdan çykarylmaklyk diňe jedel kazyýetde seredilenden soň we onuň çözgüdi güýje girenden soň mümkin bolup biler.

Ýokarda aýdylanlaryň esasynda, şeýle hem 19.01.1999 ý. kabul edilen Türkmenistanyň „Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda" Kanunyň 2-nji we 3-nji maddalaryna esaslanyp, ýaşaýyş jaýyň ýykylyş prosessiniň adalatly we kanuny üpjünçiligine we ýitirilýän hususy eýeçilik üçin adalatly öwez dolma almaklygyma ýardam etmegiňizi Sizden haýyş edýärin.

Goşundy (nusgalar; ___ sah.):
1. (etrabyň/şäheriň) häkimliginiň (senesindäki) № (belgili) haty;
2. tükkeleýiş işi;
3. öý kitaby;
4. satyn almak-satmak şertnamasy;
5. ýaşaýjylaryň pasportlary.

(familiýasy, inisiallar)

"____" ___________ 200_ ý.

3-NJI GOŞUNDY: Kazyýete ýazylýan şikaýatyň nusgasy

NUSGA

(Etrabyň/şäheriň) kazyýeti

(ýaşaýan ýeriniň salgysy): salgysynda ýaşaýan, tel.: (telefonyň belgisi), (familiýasy, ady, atasynyň ady) raýaty tarapyndan,

ŞIKAÝAT.

(sene) Hususy eýeçilik hukugynda maňa degişli we (salgy) salgy boýunça ýerleşen jaý (etrabyň/şäheriň) häkimligiň işgärleri tarapyndan (etraby/şäheri) täzeden gurmak bilen baglylykda ýykyldy. Ýykylan ýaşaýyş jaýyň umumy ýaşaýyş meýdany (…) inedördül metrden ybarat. (Etrabyň/şäheriň) häkiminiň (sene) № (belgi) belgili karary bilen maňa umumy meýdany (…) inedördül metr bolan otag berildi. Şunuň bilen, men ýykylan jaýyň ýaşaýyş meýdanyndan (…) inedördül metr kem bolan ýaşaýyş meýdanyny aldym. Men birnäçe gezek (etrabyň/şäheriň) häkimligine maňa umumy ýaşaýyş meýdany (…) inedördül metrden az bolmadyk goşmaça otagy bermekligi barada haýyş bilen ýüzlendim, emma çäre görülmedi.

Şu şikaýat Türkmenistanyň Raýat-prosessual kodeksiniň 241^1-241^5-nji maddalarynyň, 06.02.1998 ý. kabul edilen Türkmenistanyň "Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny bozýan döwlet edaralarynyň, jemgyýetçilik birleşikleriniň, ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerini kazyýete şikaýat etmek hakynda" Kanunyň 1-5-nji maddalarynyň esasynda berilýär. (Etrabyň/şäheriň) häkimligi maňa ýykylan jaýymyň ölçeglerinden kem ölçegli ýaşaýyş jaý meýdanyny berip, Türkmenistanyň Konstitusiýasy we kanunlary bilen goralýan meniň eýeçilik hukugymy, şeýle hem Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksi bilen göz öňünde tutulan hukuklarymy bozdy diýip hasaplaýaryn.

Ýaşaýyş jaý kodeksi hem hususy eýeçiliginde ýaşaýyş jaýy, otagy bar bolan raýatlaryň hukuklarynyň kepilliklerini belleýär. Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 136-njy maddasyna görä "Raýatlaryň şahsy eýeçiliginde duryan ýaşaýyş jaýlary, otaglary olardan alnyp bilinmez, olaryň eýesi ýaşaýyş jaýyndan, otagyndan peýdalanmak hukugyndan kanunlarda bellenileninden başga ýagdaýlarda mahrum edilip bilinmez".

Türkmenistanyň kanunçylygy döwletiň peýdasyna eýeçiligiň mejbury alynmagyny göz öňünde tutýar, emma diňe muzduny töläp şeýle mejbury alynmagyna ýol berilýär

(Konstitusiýanyň 9-njy maddasy we “Eýeçilik hakynda” Kanunyň 26-njy maddasynyň 1-nji bölegi).

Raýatyň hususy eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda, Ýaşaýyş jaý kodeksi bellenilen kepillikleri we öwez dolmalary göz öňünde tutýar (136-njy we 150-nji maddalara seret). Ýer uçastoklary kärhananyň, edaranyň we guramanyň döwlet hem-de jemgyýetçilik hajatlary üçin yzyna alnan mahalynda raýatyň şahsy eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylanda şol ýer uçastogy haýsy kärhananyň, edaranyň we guramanyň ygtyýaryna berilýän bolsa, şolar ýaşaýyş jaýy bilen binalary täze ýere göçürmäge, eger-de täze ýere göçürmek mümkin bolmasa, täze ýerde öňki jaýynyň we binalarynyň hem-de gurluşlarynyň möçberinden kiçi bolmadyk, hili hem şolar bilen deň derejede bolan ýaşaýyş jaýlaryny, binalary hem-de gurluşlary gurup bermäge we şol raýatlaryň şahsy eýeçiligine bermäge borçludyrlar. Täze öý eýeçiligi gurlanda ýykylyp aýrylýan ýaşaýş jaýlarynyň, binalaryň we gurluşlaryň gymmatynyň öwezi tölenilmeýär. Şahsy eýeçilik hukugynda ýaşaýyş jaýy ýa-da otagy bolan raýatyň şol ýaşaýyş jaýy ýykylyp aýrylan mahalynda, öz islegine görä, onuň maşgala agzalaryna, şeýle hem şol jaýlarda, otaglarda hemişelik ýaşaýan beýleki raýatlara döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyna degişli jaýlarda bellenilen kadalar boýunça otaglar berilýär, şunda ýaşaýyş jaýynyň, otagyň eýesine şol ýykylyp aýrylýan öý eýeçiliginiň ýa-da otagyň gymmaty tölenilýär.

Ýokarda aýdylanlara laýyklykda we Türkmenistanyň RPK-niň 241^{6}-241^{7}-nji maddalarynyň, Türkmenistanyň “Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny we azatlyklaryny bozýan döwlet edaralarynyň¸ jemgyýetçilik birleşikleriniň, ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerini kazyýete şikaýat etmek hakynda” Kanunyň 6-9-njy maddalarynyň, „Eýeçilik hakynda“ Kanunyň 24-nji maddasynyň 4-nji böleginiň we 25-nji maddasynyň 3-nji böleginiň esasynda,

(etrabyň/şäheriň) häkimligini maňa, umumy meýdany (…) inedördül metrden kem bolmadyk, goşmaça ýaşaýyş jaýyny bermekligi borçly etmegiňizi

HAÝYŞ EDÝÄRIN.

Goşundy (nusgalar; ___ sah.):
1. öý kitaby;
2. tükkeleýiş işi;
3. pasport;
4. (etrabyň/şäheriň) häkimligi bilen hat alyşmalar;
5. döwlet pajynyň tölegi baradaky kwitansiýa.

(familiýa, inisiallar)

"____" __________ 200_ ý.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии со статьей 9 Конституции Туркменистана,[1] являющейся нормативным актом прямого действия,[2] собственность была объявлена неприкосновенной. Было утверждено право частной собственности в Туркменистане на средства производства, землю, иные материальные и интеллектуальные ценности, которые могут принадлежать гражданам. Были закреплены положения о недопустимости конфискации собственности, ограничено принудительное возмездное отчуждение которой возможно лишь в случаях, предусмотренных законом.

Туркменистан не принял на себя конституционно закрепленных обязательств по обеспечению граждан социальным жильем. В то же время в статье 24 Конституции говорится, что "каждый гражданин имеет право на поддержку государства в получении и приобретении благоустроенного жилого помещения и в индивидуальном жилищном строительстве. Жилище неприкосновенно. Никто не может быть лишен жилища иначе как на основаниях, установленных законом".

Положения конституционных норм о праве собственности на жилое помещение получили свое развитие в ряде законодательных актов, прежде всего, в Гражданском кодексе Туркменистана Сапармурата Туркменбаши от 17.07.1998 г.[3] и Законе "О собственности" от 01.10.1993 г.[4]

Новый характер правоотношений в этой сфере был закреплен изменениями и дополнениями, внесенными в течение 1991-1996 годов в действующий с 1983 года Жилищный кодекс Туркменистана.[5]

Статьей 12 Закона Туркменистана "О правовом положении иностранных граждан в Туркменистане" от 08.10.1993 г.[6] за иностранными гражданами закреплено право в соответствии с законодательством Туркменистана иметь в Туркменистане на праве собственности жилой дом.

В принятом 25 октября 2004 г. Кодексе Туркменистана "О земле"[7] было закреплено право граждан Туркменистана, проживающих в городах и поселках, на получение в частную собственность с правом наследования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома.

[1] Конституция Туркменистана от 18.05.1992 г. (в редакции от 26.09.2008 г.) – далее Конституция.
[2] Ст. 5 Конституции.
[3] Гражданский кодекс Туркменистана Сапармурата Туркменбаши от 17.07.1998 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 2, ст. 39; 2003 г., № 4, ст. 36; 2007 г., № 1, ст. 40) – далее Гражданский кодекс.
[4] Закон Туркменистана "О собственности" от 01.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 53; 2007 г., № 1, ст. 40) – далее Закон "О собственности".
[5] Жилищный кодекс Туркменистана от 28.06.1983 г. (Ведомости Верховного Совета Туркменской ССР, 1983 г., № 18, ст. 44; 1985 г., № 5, ст. 14; 1986 г., № 14, ст. 59; 1987 г., № 20, ст. 85; 1989 г., № 5, ст. 20, № 14, ст. 69; 1991 г., № 9-10, ст. 103, № 16, ст. 171, № 16, 172; Ведомости Меджлиса Туркменистана 1994 г., № 3, ст. 23; 1996 г., № 1-2, ст. 37) – далее Жилищный кодекс.
[6] Закон Туркменистана "О правовом положении иностранных граждан в Туркменистане" от 08.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 99; 1995 г., № 3, ст. 38; 2000 г., № 3-4, ст. 41; 2003 г., № 2, ст. 10; 2007 г., № 2, ст. 49).
[7] Кодекс Туркменистана "О земле" от 24.10.2004 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Законами от 30.03.2007 г. и 01.10.2007 г.).

II. Понятие и содержание права собственности (владение, пользование, распоряжение). Виды собственности

2.1. Понятие и содержание права собственности

Юридическое определение понятия “право собственности” дано в статье 1 Закона “О собственности”:

“Право собственности – признанная и охраняемая законом возможность субъекта права собственности (далее “собственник”) по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться объектами собственности”.

Собственник вправе совершать в отношении своего объекта собственности любые действия, не противоречащие законодательству Туркменистана. Он вправе передавать принадлежащее ему право владения, пользования и распоряжения объектом собственности другим лицам.

Право собственности возникает (статья 3 Закона “О собственности”) в результате хозяйственной деятельности, приобретения объекта собственности или иным способом, не противоречащим законодательству Туркменистана.

Объектами собственности, как это установлено статьей 4 этого Закона, могут быть: земля, ее недра, водные ресурсы, лесной фонд, растительный и животный мир, горные отводы, имущественные комплексы, здания, сооружения, жилищно-коммунальные объекты, оборудование, денежные средства, ценные бумаги и иные объекты собственности производственного, потребительского, социального, культурного и другого назначения, предметы культуры, открытия, изобретения, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, иные результаты интеллектуального труда.

Таким образом, жилые помещения – дома или квартиры – могут являться объектами собственности одного или нескольких человек на праве совместной (без определения долей) или долевой (с определением долей) собственности. В последнем случае следует иметь ввиду, что владение, пользование и распоряжение объектами собственности, находящимися в общей (совместной) собственности, осуществляется по соглашению всех членов коллектива собственников. Участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли, а участник общей совместной собственности - на определение и выдел доли.

Всем собственникам следует понимать содержание составляющих прав собственности, которые подразделяются на права владения, пользования и распоряжения, которые могут принадлежать одному человеку – собственнику имущества, но могут не объединяться в одном лице. Что же это за права?

2.1.1. Владение

Статьями 176-177 Гражданского кодекса установлены правовые нормы приобретения и прекращения владения объектом собственности. Законом определено, что владение приобретается достижением фактического господства над вещью, а прекращается, если владелец навсегда уступает вещь или иным путем утрачивает фактическое господство над вещью.

Если лицо владеет вещью в качестве узуфруктуария, залогодержателя, арендатора, нанимателя, хранителя или на основании иного подобного правоотношения (прямое владение), в силу которого оно вправе или обязано по отношению к другому

лицу временно владеть определенной вещью, то последнее также является владельцем (опосредованное владение).

В случае, когда одной вещью владеют несколько лиц совместно, они считаются совладельцами, а если частями одной вещи владеют несколько лиц, они считаются владельцами отдельных частей.

Говоря простым языком, право владения наступает тогда, когда вещь или имущество на законных основаниях поступают в распоряжение человека. Например, при заключении договора аренды дома арендатор не становится его собственником, но у него возникает право владения на весь период действия такого договора.

2.1.2. Пользование

Право пользования вытекает из части 2 статьи 176 Гражданского кодекса, установившей, что: "Владельцем не считается лицо, которое хотя и осуществляет фактическое владение вещью, но в пользу другого лица и полномочия владельца им получены от этого лица. Владельцем признается только предоставившее правомочия лицо".

Это положение закона легче понять на таком примере. Как уже было сказано, у арендатора дома после заключения договора возникают право владения и право пользования домом. А у членов его семьи – только право пользования.

2.1.3. Распоряжение

В соответствии со статьями 128-129 и 132 Гражданского кодекса с объектом собственности (имуществом) могут совершаться действия (сделки) представителем собственника, действующим на основании полученной от владельца доверенности.

В случае, когда представитель совершает действия на основании доверенности в пределах своих полномочий и от имени лица (собственника или владельца), которое он представляет, права и обязанности возникают только у представляемого лица – собственника или владельца.

Всем известным примером может служить ситуация, когда кто-то на основании полученной от собственника или владельца дома доверенности заключает от его имени договор купли-продажи дома или другую сделку – нанимает ремонтную бригаду, подписывает договор аренды или субаренды и т.п.

Право распоряжения может совпадать или не совпадать с другими рассматриваемыми правами. Так собственник автомобиля может передать его по доверенности другому лицу, разрешив тому ставить машину в собственном гараже и управлять ею (права владения и пользования); либо не только управлять, но и продать машину (права владения, пользования и распоряжения) или, оставляя автомобиль в своем гараже, поручить этому лицу продать его, подписав договор купли-продажи и получив оплату (только право распоряжения).

2.1.4. Виды собственности

Статьей 6 Закона "О собственности" определены виды собственности, которые выступают в следующих формах:

– частная;

- государственная;
- собственность общественных объединений (организаций);
- собственность кооперативных объединений;
- собственность совместных предприятий;
- собственность других государств, их юридических лиц и граждан;
- собственность международных организаций;
- смешанная (объединенная) собственность.

Частная собственность граждан может быть представлена собственностью гражданина и собственностью объединения граждан.

В соответствии со статьей 9 Закона “О собственности” объектами собственности гражданина могут быть земельный участок, жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома, гаражи, иные помещения и строения, насаждения на земельном участке, предметы домашнего хозяйства и личного потребления, продуктивный и рабочий скот, птица, денежные средства, акции, облигации и другие ценные бумаги, результаты интеллектуального труда, средства массовой информации; частные (семейные) предприятия, любое имущество производственного, потребительского, социального, культурного и иного назначения, за исключением предусмотренных в законодательных актах Туркменистана видов имущества, которое не может принадлежать гражданину.

III. Различие между движимым и недвижимым имуществом

Употребляя в быту выражение “недвижимость” большинство людей не всегда понимают его точный правовой смысл, в связи с чем следует остановиться на различиях между движимым и недвижимым имуществом. В статье 167 Гражданского кодекса дается юридическое определение недвижимых и движимых вещей или имущества.

3.1. Недвижимое имущество

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Таким образом, жилое помещение – дом или квартира – всегда являются недвижимым имуществом.

3.2. Движимое имущество

Все остальные вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. В этом смысле к движимому имуществу относятся и объекты интеллектуальной собственности, то есть исключительные имущественные права физического или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализация продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.), как это установлено статьей 174 Гражданского кодекса.

Из этого следует, что если дом всегда является недвижимым имуществом, то, например, оригинальный проект дома (только сам проект!), являющийся интеллектуальной собственностью, будет относиться к движимому имуществу и сделки с ним будут регулироваться соответствующими нормами законодательства о движимом имуществе.

3.3. Различие в регулировании приобретательской давности движимого и недвижимого имущества

Статьями 179 и 180 Гражданского кодекса установлено, что в отношении владельца движимой вещи всегда считается, что он является собственником вещи, а добросовестным признается владелец, который владеет вещью правомерно или который на основании проверки, проведенной с необходимой в деловых отношениях тщательностью, может быть признан правомочным лицом.

Как установлено статьей 186 Гражданского кодекса, если какое-либо лицо в течение пяти лет непрерывно и добросовестно владеет движимой вещью как собственной, то оно приобретает право собственности на нее (приобретательская давность).

Иные правила приобретательской давности установлены для недвижимого имущества. В соответствии со статьей 188 Гражданского кодекса: “Если лицо внесено в публичный реестр в качестве собственника земельного участка или иного недвижимого имущества так, что оно не приобретало права собственности на них, оно приобретает право собственности, если регистрация существовала в течение пятнадцати лет и оно все это время владело ими как собственник”.

Эту норму закона можно рассмотреть на таком примере:

При наследовании по закону братья и сестры умершего являются наследниками второй очереди, а дети – первой (статья 1154 Гражданского кодекса). Если после смерти единоличного собственника дома его брат, несмотря на наличие детей умершего (являющихся наследниками первой очереди) был зарегистрирован в публичном реестре как владелец, то по истечении пятнадцати лет он, а не дети (наследники первой очереди), станет собственником дома.

IV. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ ИЛИ ИНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Приобретение и прекращение права собственности на недвижимые вещи регулируется § 1 Главы 3 Гражданского кодекса.

4.1. Документальное оформление права собственности на недвижимость

Для приобретения недвижимости – дома или квартиры – необходимы документ, заверенный в нотариальном порядке, и регистрация приобретателя в публичном реестре (статья 206 Гражданского кодекса). Заявление для регистрации может подать как отчуждатель, так и приобретатель имущества.

В документе должно быть точно указано основание приобретения недвижимой вещи. Если одна из сторон участвует через представителя, то в документе должна быть точно обозначена и доверенность.

Отказ от права собственности осуществляется на основании заявления полномочного лица и только после регистрации этого заявления в публичном реестре (статья 207 Гражданского кодекса).

В соответствии со статьей 208 Гражданского кодекса, исходя из интересов приобретателя, отчуждатель жилого помещения считается собственником, если он в качестве такового зарегистрирован в публичном реестре, кроме тех случаев, когда приобретатель знал, что отчуждатель не был собственником.

4.2. Нотариальная форма сделок с недвижимостью

В соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса для приобретения права индивидуальной собственности на жилое помещение и его прекращения необходима нотариально заверенная сделка и ее регистрация в публичном реестре.

Понятие и виды сделок определены в статье 75 Гражданского кодекса, в соответствии с которой сделкой "является выражение физическими и юридическими лицами своей воли, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей". Сделки могут быть односторонними и двух- или многосторонними (договоры).

Следует иметь ввиду, что любая сделка с недвижимым имуществом требует нотариального заверения и регистрации в публичном реестре, в который вносятся право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи (статьи 325-329 Гражданского кодекса). Нотариальное заверение осуществляется на основании норм, установленных Законом Туркменистана от 30.04.1999 г. "О государственном нотариате".[8]

В соответствии с этим Законом нотариальные действия в Туркменистане совершаются государственными нотариусами, которые работают в государственных нотариальных конторах. В населенных пунктах, где не имеется государственных нотариальных контор, нотариальные действия совершают должностные лица Генгешей (арчин или заместитель арчина). Для граждан Туркменистана, находящихся за его

---

[8] Закон Туркменистана "О государственном нотариате" от 30.04.1999 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 9) – далее Закон "О государственном нотариате".

пределами, нотариальные действия, предусмотренные настоящим Законом, совершаются консульскими учреждениями Туркменистана.

Нотариальное делопроизводство в государственных нотариальных конторах и Генгешах ведется на государственном языке, а документы, выдаваемые по результатам совершения нотариальных действий, оформляются на языке приемлемом для сторон (статья 12 Закона “О государственном нотариате”, статьи 2, 11 и 16 Закона “О языке”[9] от 24.05.1990 г.). Для лиц, не владеющих государственным языком, перевод текстов и оформление документов осуществляют государственный нотариус, должностное лицо, совершающее нотариальное действие, или переводчик.

В соответствии со статьей 16 Закона “О государственном нотариате” удостоверение сделок (договоров) с недвижимостью возложено на государственных нотариусов и, как это вытекает из статьи 17 этого Закона, должностные лица Генгешей могут удостоверять такие сделки (договоры) в отношении жилых помещений исключительно в случае, если на них специально возложено совершение таких нотариальных действий.

Это имеет очень важное значение потому, что если сделка по купле-продаже жилого помещения была удостоверена должностным лицом Генгеша, не имевшим соответствующих полномочий, то такая сделка может быть признана недействительной.

На практике, до удостоверения сделки с домом или квартирой в Генгеше, рекомендуется получить официальный ответ из Министерства адалат Туркменистана уполномочен ли конкретный Генгеш на совершение сделок с недвижимостью или такую сделку необходимо удостоверять в соответствующей государственной нотариальной конторе.

Нотариальные действия совершаются в день предъявления всех необходимых для этого документов и уплаты государственной пошлины установленного размера, но в любом случае не позднее одного месяца (статья 21 Закона “О государственном нотариате”). Все нотариальные действия, совершаемые государственными нотариусами и должностными лицами Генгешей, регистрируются в реестре для регистрации нотариальных действий, и им присваивается соответствующий номер (статья 30 Закона “О государственном нотариате”).

В соответствии со статьями 37, 39 и 40 Закона “О государственном нотариате”, государственные нотариусы или другие должностные лица, совершающие нотариальные действия, удостоверяют сделки, для которых законодательством установлена обязательная нотариальная форма их совершения.

Удостоверение договоров об отчуждении или о залоге недвижимого имущества производится по месту нахождения указанного имущества.

При нотариальном удостоверении сделок об отчуждении или о залоге недвижимого имущества проверяется принадлежность этого имущества лицу, совершающему отчуждение или залог, а также отсутствие запрещения отчуждения или ареста.

Договоры о предоставлении гражданам земельных участков для строительства жилых домов на праве частной собственности удостоверяются государственными нотариусами по месту отвода земельного участка. При удостоверении таких договоров государственный нотариус обязан проверить соответствие договора требованиям законодательства, регулирующего право граждан на строительство жилых домов на праве частной собственности.

---

[9] Закон Туркменской Советской Социалистической Республики “О языке” от 24.05.1990 г. (Ведомости Верховного Совета ТССР, 1990 г., № 10, ст. 109).

В соответствии со статьями 41 и 58 Закона “О государственном нотариате” по желанию сторон сделки или завещателя при совершении нотариальных действий могут участвовать свидетели, которые также подписывают документ. Государственные нотариальные конторы по совместному письменному заявлению супругов выдают одному из них или обоим супругам свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом во время брака. Свидетельства о праве собственности на жилой дом, часть дома, квартиру, дачу, садовый дом, гараж выдаются государственными нотариальными конторами по месту нахождения этого имущества.

Процедура наложение и снятия запрещений отчуждения жилого дома (части дома) или иного недвижимого имущества установлены статьями 60-61 Закона “О государственном нотариате”.

Как установлено статьей 92 Закона “О государственном нотариате”, документы, составленные за пределами Туркменистана должностными лицами компетентных органов других государств, а также документы, от них исходящие, принимаются государственными нотариальными конторами Туркменистана при условии их легализации Министерством иностранных дел Туркменистана.

Без легализации такие документы принимаются государственными нотариальными конторами Туркменистана в случаях, когда это предусмотрено законодательством Туркменистана либо международными договорами Туркменистана.[4] Это положение Закона “О государственном нотариате” важно знать, когда документы, составленные в зарубежном государстве (например, завещание), необходимы и используются для совершения сделки с недвижимостью на территории Туркменистана.

4.3. Приобретение прав собственности

Право индивидуальной собственности на жилое помещение (дом или квартиру) возникает только тогда, когда дом возведен на основании права застройки, либо в отношении жилого помещения был заключен договор купли-продажи (в том числе и при приватизации) или мены, договор дарения или иная сделка (например, передача имущества в счет долга), либо получено свидетельство о праве на наследство.

4.3.1. Право застройки

Важное значение для регулирования вопросов прав собственности на жилое помещение при строительстве дома имеет знание § 1 Главы 5 Гражданского кодекса, установившей право застройки.

В соответствии со статьей 245 Гражданского кодекса: “Земельный участок может быть передан в пользование другого лица таким образом, чтобы лицо, в пользу которого произведена передача, приобретало отчуждаемое и наследуемое право иметь строение на поверхности или под поверхностью земельного участка (право застройки)”.

Право застройки может распространяться на пользование частью земельного участка, которая не требуется для застройки, если она предоставляет преимущества для использования строения.

[4] См., например, “Конвенцию о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским семейным и уголовным делам” от 22.01.1993 г. (Минская конвенция), которая была ратифицирована Постановлением Меджлиса Туркменистана №921-XII от 28.12.1993 г.

Право застройки может иметь определенный срок или быть бессрочным, но не может быть ограничено отменительным условием.

К отношениям, связанным с возникновением и приобретением права застройки, применяются правила приобретения недвижимых вещей. Строение, возведенное на основании права застройки, является основной составной частью права застройки (статья 246 Гражданского кодекса).

Право застройки вносится в публичный реестр среди вещных прав лиц, не являющихся собственниками, только в качестве первоочередного права. Эта очередность не может быть изменена, а право застройки не прекращается разрушением возведенного на земельном участке строения (статьи 249-250 Гражданского кодекса).

В случае прекращения права застройки собственник земельного участка (как правило, им будет являться соответствующий хякимлик) должен предоставить обладателю права застройки соответствующее возмещение за возведенные на участке строения. Не считается должным возмещением сумма, которая составляет менее двух третей стоимости строения (статья 251 Гражданского кодекса).

Собственник земельного участка может взамен выплаты возмещения продлить обладателю права застройки это право на предполагаемый срок существования строения. Если обладатель права застройки откажется от такого продления, он теряет и право требования возмещения.

4.3.2. Приватизация

В советский период право собственности на жилое помещение было законодательно закреплено и было возможно только в отношении владельцев частных домов и квартир в кооперативных домах. Только в конце восьмидесятых годов прошлого столетия граждане получили возможность приобрести в собственность квартиру на основании “Положения о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда в Туркменской ССР”, утвержденного постановлением Совета Министров ТССР и ТСПС от 14.06.1989 г. № 184.[5]

Кроме того, Законом Туркменской ССР от 29.05.1991 г. была введена в Жилищный кодекс новая статья 53^1 (действующая в редакции Закона Туркменистана от 23.09.1994 г.), установившая, что: “Наниматель жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда вправе выкупить у собственника соответствующую квартиру или дом”.

Пунктом 2 Постановления Верховного Совета Туркменской ССР № 505-XII от 29.05.91 г. “О введении в действие Закона Туркменской ССР “О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Туркменской ССР”[6] предусмотрено:

“2. Установить, что в соответствии со статьей 53^1 Жилищного кодекса Туркменской ССР правом выкупить квартиру (дом) у собственника государственного или общественного жилищного фонда обладают граждане, которым жилая площадь выделена в установленном порядке. При этом договор купли-продажи квартиры (дома) может заключаться как с нанимателем, так и с любым совершеннолетним членом семьи

---

[5] Постановление Совета Министров ТССР и ТСПС от 14.06.1989 г. № 184 “Об утверждении Положения о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда в Туркменской ССР”. Это постановление утратило силу на основании пункта 3 Постановления Президента Туркменистана от 05.02.1996 года № 2489.

[6] Постановление Верховного Совета Туркменской ССР № 505-XII от 29.05.91 г. “О введении в действие Закона Туркменской ССР “О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Туркменской ССР”.

нанимателя, не утратившим право на жилую площадь в этой квартире (доме) с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи нанимателя.

Отказ в приобретении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда может быть обжалован в суд".

Следует отметить, что на настоящий момент практики приобретения квартир в соответствии с изложенной нормой Жилищного кодекса не известно, хотя она по-прежнему остается в силе и носит юридически обязательный характер.

Более широкое развитие получила практика приватизации квартир государственного и общественного жилого фонда, основанная на Указе Президента Туркменистана от 25.10.1995 г. № ПП-1670 "О правах переселенцев на приватизацию квартир государственного и общественного жилищного фонда".[10] В соответствии с названным Указом, лицам, получившим статус переселенца на основании Соглашения между Российской Федерацией и Туркменистаном о регулировании процесса переселения и защите прав переселенцев от 23.12.1993 г., была разрешена продажа в личную собственность (приватизация) квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда Туркменистана.

Процедура приватизация была закреплена в "Положении о порядке приватизации государственного и общественного жилищного фонда лицами, получившими статус переселенца", утвержденном Постановлением Президента Туркменистана от 05.02.1996 г. № 2489.[11] Оно распространяется на лиц, переселяющихся из Туркменистана в Российскую Федерацию и из Российской Федерации в Туркменистан, является однократным для каждого переселенца и членов его семьи и не распространяется на лиц, не имеющих статуса переселенца.

Таким образом, в Туркменистане в настоящее время образовался значительный слой частных владельцев жилых помещений – домов и квартир в кооперативных домах, а также приватизированных квартир в домах государственного или общественного жилищного фонда, – которые оказались в собственности граждан в результате строительства частных и кооперативных домов, а также в ходе реализация приватизационных процессов в соответствии с постановлением Совета Министров ТССР и ТСПС от 14 июня 1989 г. № 184 и Указом Президента Туркменистана от 25 октября 1995 г. № ПП-1670, либо перепродажи таких жилых помещений на вторичном рынке жилья.

4.3.3. Купля-продажа

Купля-продажа жилья регламентируется статьями 501-503, 506, 508, 511-522, 529-538, 540-544 Гражданского кодекса. Как уже отмечалось выше, договор купли-продажи недвижимости заключается исключительно в письменной форме по месту нахождения дома или квартиры и требует нотариального удостоверения.

В указанных выше статьях Гражданского кодекса закреплены нормы по распределению расходов, связанных с заключением договора, по переходу рисков, связанных со строением, продажи жилья в рассрочку и права обратного выкупа, право преимущественной покупки которым могут обладать отдельные лица (например,

[10] Указ Президента Туркменистана от 25.10.1995 г. № ПП-1670 "О правах переселенцев на приватизацию квартир государственного и общественного жилищного фонда" (Собрание актов Президента Туркменистана и решений правительства Туркменистана, 1995 г., № 10, ст. 2862).

[11] Постановление Президента Туркменистана от 05.02.1996 г. № 2489 "О порядке приватизации государственного и общественного жилищного фонда лицами, получившими статус переселенца" (Собрание актов Президента Туркменистана и решений правительства Туркменистана, 1996 г., № 2, ст. 3030).

родственники и иждивенцы продавца, либо наниматели его жилья), которые важно учитывать при заключении как договора продажи, так и купли жилья.

4.3.4. Дарение

Нормы законодательства, регламентирующие дарение жилья, установлены статьями 548-554 Гражданского кодекса. Особенности данного вида договора в отношении жилья вытекают из его статуса недвижимого имущества и регулируются аналогично договору купли-продажи.

4.3.5. Наследование

Право собственности на дом или жилое помещение может возникнуть в результате наследования по закону или по завещанию. Вопросы наследования регламентируются статьями 1128-1318 Гражданского кодекса.

4.3.6. Мена

Мена жилья регламентируется статьями 545-547 Гражданского кодекса. Как вытекает из законодательства, жилье может обмениваться на любое другое имущество и если оно не равноценно по стоимости, часть имущества может быть возмещена деньгами.

При заключении договора мены на стороны возлагается взаимная передача права собственности на имущество и при этом каждая из сторон договора мены считается продавцом имущества, которое она обменивает, и покупателем того, что получает взамен.

В отношении договора мены применяются соответствующие правила купли-продажи.

4.3.7. Залог. Ипотека

Одной из форм обеспечения обязательств по гражданскому законодательству является залог. Залог недвижимого имущества, при котором предмет залога остается у залогодателя или третьего лица, называется ипотекой. Регулирующие ипотеку нормы установлены Законом Туркменистана “О залоге” от 01.10.1993 г.[12] и статьями 300-324 Гражданского кодекса.

Залог недвижимого имущества – ипотека – определяется статьей 300 Гражданского кодекса как обременение “для обеспечения требования таким образом, чтобы тому лицу, в пользу которого установлено обременение, давалось право получить удовлетворение своего требования за счет этой вещи (ипотека)”.

Ипотека может быть установлена в отношении будущего или условного требования, если к моменту установления ипотеки это требование может быть определено. Также может быть определена максимальная сумма, в пределах которой

---

[12] Закон Туркменистана “О залоге” от 01.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 57; 2007 г., № 1, ст. 40) – далее Закон “О залоге”.

должно быть произведено удовлетворение за счет недвижимого имущества. Эта сумма определяется и вносится в публичный реестр.

Например, при заключении договора о кредите для покупки квартиры заемщик передает квартиру в ипотеку и тогда кредитор имеет право получить долг за счет стоимости этой квартиры. При этом следует иметь ввиду, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды (найма) этого участка или его соответствующей части, что важно знать владельцу частного дома.

В настоящее время ипотека имеет место, в первую очередь, при приобретении в собственность на основании договора купли-продажи жилых помещений (квартир) в домах повышенной комфортности и улучшенной планировки, возводимых в Туркменистане. Реализация квартир в таких домах работникам учреждений, предприятий, организаций, министерств, ведомств, отраслей и комплексов, осуществляющих финансирование строительства жилых домов, производится в соответствии с “Положением о порядке реализации квартир в жилых домах повышенной комфортности и улучшенной планировки, построенных за счет средств министерств и ведомств в г. Ашхабаде”[13] со скидкой в размере 50 процентов[14] от сложившейся стоимости квартир.

На основании ряда постановлений Президента Туркменистана[15] Коммерческий банк “Президентбанк” уполномочен осуществлять выдачу ипотечных кредитов с процентной ставкой в размере 1 процента годовых гражданам Туркменистана сроком до 30 лет для приобретения таких квартир. При этом установлен льготный период по погашению основной задолженности до 5 лет.

Заключившие ипотечный договор граждане становятся владельцами квартир сразу после вступления в силу договора купли-продажи, а сама квартира служит обеспечением обязательств по выплате кредита. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в публичном реестре.

4.4. Прекращение права собственности

Прекращение права собственности на дом или квартиру имеет место в случае их отчуждения (продажи, мены, дарения) собственником, а также при сносе жилья для нужд государства или изъятии земельного участка для государственных и

[13] Утверждено Постановлением Президента Туркменистана от 28.04.2005 г. № 7212 “О совершенствовании порядка реализации квартир в жилых домах повышенной комфортности и улучшенной планировки, построенных за счет средств министерств и ведомств” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2005 г., № 4, ст. 107).

[14] Постановление Президента Туркменистана от 29.07.2002 г. № 5801 “О реализации квартир в индивидуальных высотных жилых домах повышенной комфортности и улучшенной планировки в г. Ашхабаде и велаятских центрах” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2002 г., № 7, ст. 347).

[15] Постановление Президента Туркменистана от 18.08.2004 г. № 6843 “О развитии ипотечного кредитования в Туркменистане” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2004 г., № 8, ст. 292); Постановление Президента Туркменистана от 02.11.2006 г. № 8115 “О мерах по совершенствованию выдачи ипотечных кредитов гражданам Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2006 г., № 11, ст. 564); Постановление Президента Туркменистана от 27.12.2007 г. № 9327 “Об ипотечных кредитах гражданам Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2007 г., № 12, ст. 913).

общественных нужд, либо по решению суда в случае изъятия имущества для погашения долгов собственника, а также конфискации.

4.4.1. Снос жилья для нужд государства (изъятие земельного участка)

Статьей 150 Жилищного кодекса[16] установлены гарантии и компенсации при сносе жилых домов в связи с изъятием земельных участков.

Изъятие земельных участков и снос жилых строений осуществляются на основании решений уполномоченных органов, принятых в установленном законодательством порядке.

Правовые гарантии прав собственников при сносе жилых домов и изъятии земельных участков будет рассмотрено ниже.

4.4.2. Конфискация жилья

В соответствии со статьей 9 Конституции конфискация собственности не допускается, за исключением собственности, приобретенной способом, запрещенным законом.

В тоже время статьями 44-45 и 52 Уголовного кодекса Туркменистана[17] установлено, что конфискация имущества, то есть “принудительное безвозмездное изъятие в собственность государства имущества, являющегося собственностью осужденного и приобретенного способом, запрещенным законом”, является одним из видов наказания и применяется только в качестве дополнительного наказания.

Конфискация находящегося в собственности жилья может быть назначена только в случаях, предусмотренных уголовным законом, установленных за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления, совершенные с корыстной целью.

При этом, в соответствии с “Перечнем имущества, не подлежащего конфискации по приговору суда”,[18] конфискации не подлежат “Жилой дом, квартира или отдельные их части, если осужденный и его семья постоянно в них проживают”.

[16] Статья 150 Жилищного кодекса в редакции Закона Туркменской ССР от 19.08.1991 г.

[17] Уголовный кодекс Туркменистана от 12.06.1997 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1997 г., № 2, ст. 9; 1998 г., № 1, ст. 11; 2000 г., № 1, ст. 3; 2000 г., № 3-4, ст. 41; 2002 г., № 4, ст. 72; 2003 г., № 2, ст. 9; № 4, ст. 39; 2004 г., № 1, ст. 7; № 2-3, ст. 10; № 4, ст. 31, ст. 33, ст. 34, ст. 36; 2005 г., № 1, ст. 13; 2007 г., № 4, ст. 80) – далее Уголовный кодекс.

[18] Приложение к Уголовному кодексу.

V. Особый режим права собственности на жилое помещение

5.1. Прописка и право собственности на жилое помещение

При рассмотрении вопроса о праве собственности на жилые помещения следует, прежде всего, четко понимать, что институт прописки не имеет никакого отношения к правам собственности.

Как установлено статьями 45 и 46 Закона Туркменистана "О миграции" от 07.12.2005 г.,[19] прописка по месту жительства – это официальное оформление проживания гражданина по определенному адресу в жилом помещении на территории соответствующих этрапов и городов Туркменистана, а также запись или отметка (штамп) об этом оформлении в документе, удостоверяющем личность гражданина. Лицо, имеющее на праве собственности несколько жилых помещений на территории Туркменистана, прописывается только в одном из них. Отсутствие факта прописки или регистрации не может служить основанием для ограничения прав и свобод граждан.

Более того, в соответствии со статьями 9 ("Собственность неприкосновенна") и 26 ("Каждый гражданин имеет право свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Туркменистана") Конституции, статьей 40 Закона "О миграции" ("Каждый гражданин Туркменистана имеет право на выбор места жительства на всей территории Туркменистана") и статьей 1 Закона "О собственности", собственник вправе совершать в отношении своего объекта собственности (частного дома или квартиры) любые действия, не противоречащие законодательству Туркменистана, в том числе по купле-продаже жилья и другим операциям с жильем независимо от прописки.

5.2. Другие особенности права собственности на жилое помещение

Права собственности на жилое помещение регламентированы статьями 221-227 Гражданского кодекса.

В многоквартирных домах признается право собственности на квартиру (право собственности на жилое помещение) и на ту часть здания, которая не используется в качестве жилого помещения (право собственности на нежилую площадь).

Право собственности на жилое помещение и право собственности на нежилую площадь признается правом индивидуальной (частной) собственности.

Земельный участок, часть здания, сооружения и установки, не представляющие собой индивидуальную собственность, являются общей собственностью собственников жилого помещения. Размеры долей в общей собственности определяются в соответствии с количеством квартир (жилых помещений).

Право индивидуальной собственности может существовать только на изолированное жилое помещение или иные изолированные части здания. Гаражные участки считаются изолированными, если их границы ясно очерчены в результате пользования в течение длительного времени обозначения.

Наниматели жилого помещения, проживавшие в нем более трех лет, имеют преимущественное перед другими лицами право на его приобретение. С заявлением об осуществлении этого права они обращаются к последнему собственнику.

---

[19] Закон Туркменистана "О миграции" от 07.12.2005 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2005 г., № 3-4, ст. 29) – далее Закон "О миграции".

Другие особенности права собственности на жилые помещения вытекают из статей 224-227 Гражданского кодекса.

Предметом права индивидуальной собственности является определенная площадь, а также составные части этой площади, которые могут быть переделаны, отделены или добавлены таким образом, чтобы вследствие этого неоправданно не нарушались общая собственность или права собственника какого-либо другого жилого помещения, основанные на праве индивидуальной собственности, или не изменился бы внешний вид здания.

Части здания, обеспечивающие его прочность и безопасность, как и находящиеся в общем пользовании собственников сооружения и устройства, не могут быть предметом права индивидуальной собственности и в случае, если они находятся на относящейся к индивидуальной собственности площади.

Доля собственника жилого помещения в общей собственности определяется соотношением площади, находящейся в его индивидуальной собственности, со всей площадью, находящейся в индивидуальной собственности. При этом считается, что площадь подсобных помещений и строений (подвалы и другое) составляет одну треть всей площади.

Не допускаются отчуждение, залог или обременение иным образом индивидуальной собственности без учета соответствующей доли в общей собственности.

В соответствии со статьей 227 Гражданского кодекса на каждое право собственности на жилое помещение заполняется отдельная страница в публичном реестре. В поземельной книге к материалам регистрации права собственности на жилое помещение должна быть приложена заверенная строительным ведомством строительная справка, в которой отражаются проект здания, а также местонахождение и размеры частей здания, находящихся в общей собственности. Причисленные к одной и той же квартире отдельные площади отмечаются под общим номером.

VI. Права и обязанности собственника жилого помещения

Статьями 191, 193 Гражданского кодекса и статьями 24 и 25 Закона "О собственности" установлены нормы определяющие содержание права собственности, гарантии и защиты прав собственности.

В соответствии с ними собственник может в пределах ограничений, установленных законом или договором, свободно владеть и пользоваться имуществом (вещью), не допускать владения этим имуществом другими лицами, распоряжаться им, если этим не нарушаются права соседей или иных третьих лиц, либо если это действие не представляет собой злоупотребление правом. Право пользования включает в себя также и возможность лица не пользоваться своей вещью.

Собственник может потребовать от владельца возвратить вещь, кроме тех случаев, когда владелец имел право владения этой вещью. Собственник может требовать устранения любых нарушений его права, если даже эти нарушения и не были связаны с лишением его прав владения, пользования или распоряжения принадлежащей ему собственностью. Защита права собственности осуществляется судом.

Такие же права принадлежат лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему объектом собственности на праве полного хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом и договором. Это лицо имеет право на защиту своего владения также против собственника, например, когда собственник без законного прекращения договора аренды, найма или узуфрукта пытается завладеть жилым помещением.

Любой из собственников может предъявлять требования к третьим лицам по поводу находящегося в общей собственности имущества. Каждый сособственник вправе истребовать вещь только в пользу всех сособственников.

В статьях 260-266 Гражданского кодекса регламентированы положения законодательства о сервитуте.

Так статьей 260 Гражданского кодекса установлено, что "Земельный участок может быть обременен в пользу собственника другого земельного участка (господствующий земельный участок) таким образом, чтобы последний имел право использовать чужой земельный участок в определенных случаях или чтобы на чужом земельном участке не могли совершаться определенные действия, или чтобы было исключено осуществление права, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок в отношении господствующего земельного участка (сервитут)".

В соответствии с ней, например, владелец дома имеет право на проезд по земельному участку соседа к своему дому или на проход к источнику воду, либо подведению по земле соседа к своему дому электро- или других коммуникаций.

Отдельные обязанности граждан возникают еще в период строительства частного дома, как это определено Законом Туркменистана от 28.12.1993 г. "О градостроительной деятельности в Туркменистане".[20] Статьей 8 названного Закона установлено, что граждане Туркменистана, иностранные граждане и лица без гражданства обязаны:

- исключать любые действия, способные ухудшить экологическое состояние территории, нарушить исторические, культурные ценности и памятники архитектуры, городские и природные ландшафты;

---

[20] Закон Туркменистана "О градостроительной деятельности в Туркменистане" от 28.12.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 11-12, ст. 107).

- осуществлять строительство в строгом соответствии с утвержденными проектами, правилами планировки и застройки соответствующего населенного пункта, территории;
- участвовать в благоустройстве прилегающих территорий и решении проблем окружающей среды;
- выполнять требования нормативных актов органов государственного управления и контроля в области градостроительства.

Права и обязанности собственника жилого помещения по пользованию находящимся в частной собственности домом или квартирой определяются в Жилищном кодексе. В соответствии с ним граждане Туркменистана имеют право на поддержку государства в получении благоустроенного жилья и индивидуальном жилищном строительстве.

Статьей 5 Жилищного кодекса определены виды жилищного фонда который, наряду с государственным и общественным жилищным фондом, включает фонд жилищно-строительных кооперативов (жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам) и индивидуальный жилищный фонд (жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан).

В соответствии со статьей 7 Жилищного кодекса “жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан”.

Граждане вправе использовать жилой дом, квартиру, в которых они постоянно проживают, в качестве юридического адреса предприятия или организации.

Не допускается осуществление жилищных прав в противоречии с их назначением или с нарушением прав других граждан, а также прав государственных и общественных организаций, но никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

Обеспечение граждан жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов и пользование ими регламентируется статьями 122-131, а пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда – статьями 132-150 Жилищного кодекса.

Так, статьей 132 Жилищного кодекса установлено, что граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома) или квартиру в домах государственного или общественного жилого фонда либо жилищно-строительного кооператива, пользуются ими для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в дом других граждан, сдавать его в наем на условиях и в порядке, устанавливаемых Жилищного кодекса и другим законодательством.

В соответствии со вступившими в силу с 01.03.2008 г. новыми условиями осуществления предпринимательской деятельности по упрощенной системе налогообложения и фиксированной патентной платы, действует “Перечень видов деятельности, при осуществлении которых на индивидуальных предпринимателей распространяется упрощенная система налогообложения и установленная по ним фиксированная патентная плата”,[21] утвержденный Постановлением Президента Туркменистана от 08.02.2008 г. № 9478.

---

[21] Постановление Президента Туркменистана от 08.02.2008 г. № 9478 “Об утверждении перечня видов деятельности, при осуществлении которых на индивидуальных предпринимателей распространяется упрощенная система налогообложения и фиксированной патентной платы” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2008 г., № 2 - не публиковалось).

Перечнем, в частности, предусмотрены такие виды деятельности, как сдача в наем жилой площади (код ГК ВЭД[22] 70.20.1), сдача в наем гаражей, складов и других нежилых помещений (код 70.20.2) и сдача в наем дачных участков (код 70.20.3).

Как установлено пунктом 3 Постановления Президента Туркменистана от 08.02.2008 г. № 9478, патент по сдаче в аренду (наем) жилых помещений выдается после регистрации договора в соответствующем органе местной исполнительной власти и местного самоуправления в соответствии с “Порядком регистрации договоров аренды (найма) жилых помещений”.

В обязанность владельцев жилого дома или квартиры, находящейся в личной собственности, входит обеспечение их сохранности, производство за свой счет текущего и капитального ремонта, содержание в порядке придомовой территории.

[22] ГК ВЭД – Государственный классификатор видов экономической деятельности.

VII. Правовые гарантии прав собственника при сносе жилых домов и изъятии земельных участков

Статьей 24 Закона “О собственности” устанавливаются государственные гарантии прав собственности. Этой статьей, в частности, установлено, что в случае принятия Туркменистаном законодательных актов, прекращающих право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этих актов, возмещаются ему в полном объеме государством.

Также установлено, что если в результате издания государственным или иным органом Туркменистана не соответствующего закону акта нарушаются права собственника и других лиц по владению, пользованию или распоряжению принадлежащими им объектами собственности, такой акт признается Меджлисом Туркменистана по заявлению собственника или лица, права которого нарушены, недействительным.

Кроме того, собственник или лицо, права которого нарушены, вправе обжаловать действия должностных лиц и соответствующего органа в судебном порядке.

Гарантии и компенсации при сносе жилых домов в связи с изъятием земельных участков установлены статьями 128 и 150 Жилищного кодекса.

Статьей 128 Жилищного кодекса установлено, что если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

Статья 150 Жилищного кодекса установила:

“В случае сноса находящегося в личной собственности гражданина жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных и общественных нужд предприятия, учреждения и организации, в распоряжение которых выделяется земельный участок, обязаны перенести на новое место жилой дом и строения, а при невозможности переноса - соорудить на новом месте жилой дом, строения и устройства не меньших размеров и равноценного качества и передать этому гражданину в личную собственность. При сооружении нового домовладения возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

При сносе дома государственного или общественного жилищного фонда либо жилищно-строительного кооператива, в котором гражданин имеет на праве личной собственности квартиру, хяким этрапа, города, руководитель предприятия, учреждения и организации, в распоряжение которых выделяется земельный участок, обязаны безвозмездно передать ему в личную собственность равноценную квартиру”.

В соответствии с нормами этой статьи по желанию гражданина, имеющего на праве личной собственности жилой дом или квартиру, в случае сноса жилого дома, указанному гражданину, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, квартирах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилого фонда с выплатой собственнику жилого дома, квартиры стоимости сносимых домовладений или квартиры. Собственник сносимого жилого дома вправе вместо денежной компенсации использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан органы местной исполнительной власти обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительного кооператива и получения в них квартир.

VIII. Правовые формы защиты прав собственности и порядок разрешения споров по жилым помещениям, находящимся в собственности граждан

8.1. Защита жилищных прав в государственных органах и учреждениях

Прежде всего следует отметить, что большинство вопросов возможно разрешить путем обращения в соответствующие инстанции. Порядок рассмотрения таких обращений нормативно закреплен Законом Туркменистана “Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения” от 14.01.1999 г.[23]

В соответствии со статьей 8 Закона “Об обращениях граждан” государственные, общественные и иные органы и их должностные лица, руководители и должностные лица предприятий, учреждений, организаций всех форм собственности обязаны своевременно, объективно и всесторонне рассматривать обращения граждан, осуществлять проверку изложенных в них фактов, принимать решения в соответствии с действующим законодательством, обеспечивать их выполнение, сообщать гражданам о результатах рассмотрения обращений.

В обязательном порядке по результатам рассмотрения обращения дается ответ, который подписывается соответствующим руководителем или уполномоченным им должностным лицом. В случае принятия решения об отказе в удовлетворении обращения, оно доводится до сведения гражданина в письменной форме, со ссылкой на действующее законодательство и изложением оснований и мотивов отказа, а также с разъяснением порядка и сроков обжалования принятого решения.

Как установлено статьей 12 Закона “Об обращениях граждан”, обращения граждан разрешаются в срок не более одного месяца со дня поступления, а те, которые не нуждаются в дополнительной проверке, – безотлагательно, не позднее пятнадцати дней со дня их получения. В тех случаях, когда для разрешения обращения необходимо проведение специальной проверки или изучение значительного по объему материала, руководитель соответствующего органа, предприятия, организации, учреждения или его заместитель устанавливают необходимый срок для его разрешения, о чем сообщается лицу, подавшему обращение. При этом общий срок разрешения обращения не должен превышать сорока пяти дней.

8.1.1. Обращение в органы прокуратуры

Органы прокуратуры рассматривают заявления, жалобы и иные обращения граждан и юридических лиц, содержащие сведения о нарушении законов, и принимают меры к защите и восстановлению нарушенных прав и законных интересов (статья 11 Закона Туркменистана “О прокуратуре Туркменистана”).[24]

Прокурор в установленном законом порядке принимает меры к привлечению к ответственности должностных лиц, виновных в нарушении прав и свобод граждан, а также не выполнивших свои обязанности по их защите в связи с поступившими по ним жалобам.

---

[23] Закон Туркменистана “Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения” от 14.01.1999 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 15) – далее Закон Туркменистана “Об обращениях граждан”.

[24] Закон Туркменистана “О прокуратуре Туркменистана” от 15.08.2009 г.

Решение прокурора, принятое по жалобе и заявлению, может быть обжаловано вышестоящему прокурору.

8.1.2. Обращение к Президенту Туркменистана

В соответствии с Указом Президента Туркменистана от 14.01.1999 г. № ПП-2745[25] в аппарате Президента Туркменистана создан отдел по рассмотрению обращений граждан. Основными его функциями являются организация рассмотрения обращений граждан и контроль за состоянием их разрешения, выявление причин и условий, способствующих возникновению нарушений прав и свобод граждан и еженедельное информирование Президента Туркменистана по вопросам поступивших обращений.

В зданиях Аппарата Президента Туркменистана, Кабинета Министров Туркменистана, хякимликов велаятов и гор. Ашхабада установлены специальные урны для письменных обращений, адресованных Президенту Туркменистана. Выемка корреспонденции и ее доставка в аппарат Президента Туркменистана осуществляются подразделениями фельдъегерской связи.

В соответствии с пунктом 3 этого Указа хякимам велаятов и гор. Ашхабада было поручено создать в своих аппаратах отделы по рассмотрению обращений граждан, направленных в их адрес и установить в зданиях хякимликов велаятов, гор. Ашхабада, этрапов и городов специальные урны для обращений граждан, адресованных хякимам.

8.2. Обжалование действий органов государственного управления и должностных лиц

В случае неправомерных действий органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющих права граждан, обжалование производится в соответствии с Главой 24^1 Гражданского процессуального кодекса Туркменистана[26] “Жалобы на неправомерные действия органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющие права граждан” (статьи 241^1-241^8 ГПК).

В соответствии со статьями 241^1-241^2 ГПК гражданин вправе обратиться в суд с жалобой, если считает, что неправомерными действиями органа государственного управления или должностного лица ущемлены его права.

К действиям органов государственного управления и должностных лиц, подлежащим судебному обжалованию, относятся коллегиальные и единоличные действия, в результате которых гражданин незаконно лишен возможности полностью или частично осуществить право, которое предоставлено ему законом или иным нормативным актом, либо на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность.

---

[25] Указ Президента Туркменистана от 14.01.1999 г. № ПП-2745 “О работе с обращениями граждан, адресованными Президенту Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 11).

[26] Гражданский процессуальный кодекс Туркменистана от 29.12.1963 г. (Ведомости Верховного Совета Туркменской ССР, 1963 г., № 36, ст. 95; 1966 г., № 20, ст. 23; 1971 г., № 11, ст. 81; 1975 г., № 4, ст. 11; 1977 г., № 18, ст. 105; 1981 г., № 17, ст. 64; 1982 г., № 2, ст. 2; 1983 г., № 24, ст. 64; 1984 г., № 21, ст. 93; 1985 г., № 5, ст. 13, 15; № 10, ст. 71; № 23, ст. 130; № 34, ст. 172; 1986 г., № 20, ст. 111; 1987 г., № 12, ст. 55; № 36, ст. 177; 1988 г., № 8, ст. 41; 1988 г., № 14, ст. 79; 1989 г., № 24, ст. 169; 1990 г., № 10, ст. 120; 1991 г., № 9-10, ст. 101, ст. 102; № 16, ст. 171; Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1992 г., № 9, ст. 87; 1994 г., № 1-2, ст. 6; 1998 г., № 3, ст. 56; 2000 г., № 1, ст. 2; 2007 г., № 1, ст. 4; № 2, ст. 47) – далее ГПК.

Как установлено статьей 233 ГПК, суд рассматривает дела по жалобам на неправомерные действия органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющие права граждан, а в соответствии с пунктом 13 статьи 15^1 ГПК, дела по жалобам на действия органов государственного управления и должностных лиц рассматривает единолично судьи.

8.3. Обжалование в судебном порядке действий должностных лиц, нарушающих конституционные права граждан

При обжаловании действий должностных лиц, нарушающих конституционные права граждан, целесообразней воспользоваться специальным Законом, принятым 06.02.1998 г. "Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан".[27]

Для такого обжалования следует прежде всего определить какое конституционное право было нарушено. Применительно к жилым помещениям, находящимся в собственности граждан, это бывают, как правило, права собственности (статья 9 Конституции) или распоряжения (статья 26 Конституции) когда, отказывая в прописке, ограничивают право на свободное передвижение и выбор места жительства в пределах Туркменистана, установленные Конституцией.

Жалоба в соответствие с этим Законом подается вышестоящему должностному лицу или прокурору либо непосредственно в суд по месту нахождения органа, либо по месту работы должностного лица, чьи действия или решения обжалуются (статья 3 Закона "Об обжаловании в суд").

Статьей 4 Закона "Об обжаловании в суд" для обращения в суд с жалобой устанавливаются следующие сроки:

- один год со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав и свобод;
- три месяца со дня получения гражданином письменного уведомления об отказе вышестоящего органа или должностного лица в удовлетворении жалобы;
- три месяца со дня истечения установленного для рассмотрения жалобы срока, если гражданином после подачи жалобы не был получен на нее письменный ответ.

Пропущенный по уважительной причине срок подачи жалобы может быть восстановлен судом.

Важно знать, что в соответствии со статьей 9 Закона "Об обжаловании в суд" судебные издержки, связанные с рассмотрением жалобы, если суд вынесет решение об отказе в ее удовлетворении, не могут быть возложены на гражданина.

8.4. Разрешение споров по жилым помещениям в суде

Разрешение споров с другими физическими и юридическими лицами по жилым помещениям, находящимся в собственности граждан, производится в соответствии с Главой 11 Раздела III ГПК (статьи 115, 127-134 ГПК).

Следует знать, что обязанность доказывания обстоятельств дела лежит на самом истце или другом участнике процесса (статья 30 ГПК), а доказательствами

---

[27] Закон Туркменистана "Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан" от 06.02.1998 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 1, ст. 2) – далее Закон "Об обжаловании в суд".

являются любые фактические данные подтверждающие какие-либо события или требования. Доказательства устанавливаются путем представления объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, предоставлением письменных или вещественных доказательств и заключений экспертов (статья 29 ГПК).

Исковое заявление с копиями по числу ответчиков подается в суд в письменной форме и в соответствии со статьей 127 ГПК должно содержать:

1) наименование суда, в который подается заявление;
2) наименование истца, его местожительство или, если истцом является юридическое лицо, - его местонахождение, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
3) наименование ответчика, его местожительство или, если ответчиком является юридическое лицо, - его местонахождение;
4) обстоятельства, на которых истец основывает свое требование, и доказательства, подтверждающие изложенные истцом обстоятельства;
5) требование истца;
6) цена иска, если иск подлежит оценке;
7) перечень прилагаемых к заявлению документов.

Исковое заявление подписывается истцом или его представителем. К исковому заявлению, поданному представителем, должна быть приложена доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя.

Судья единолично разрешает вопрос о принятии заявления по гражданскому делу и может отказать в его принятии по основаниям, установленным статьей 131 ГПК:

1) если заявление не подлежит рассмотрению в судах;
2) если заинтересованным лицом, обратившимся в суд, не соблюден установленный законом для данной категории дел порядок предварительного внесудебного разрешения дела;
3) если имеется вступившее в законную силу вынесенное по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда или определение суда о принятии отказа истца от иска или об утверждении мирового соглашения сторон;
4) если в производстве суда имеется дело по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям;
5) если состоялось решение товарищеского суда, принятое в пределах его компетенции, по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям;
6) если между сторонами заключен договор о передаче данного спора на разрешение третейского суда;
7) если дело неподсудно данному суду;
8) если заявление подано недееспособным лицом;
9) если заявление от имени заинтересованного лица подано лицом, на имеющим полномочий на ведение дела.

Судья, отказывая в принятии заявления, выносит об этом мотивированное определение. Отказ судьи в принятии заявления по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 7, 8 и 9 статьи 131 ГПК, не препятствует вторичному обращению в суд с заявлением по тому же делу, если будет устранено допущенное нарушение.

В определении об отказе в принятии заявления судья обязан указать, в какой орган следует обратиться заявителю, если дело не подведомственно суду, либо как устранить обстоятельства, препятствующие возбуждению дела.

Определение судьи об отказе в принятии искового заявления вручается заявителю вместе с поданными им документами. На это определение может быть подана частная жалоба или принесен частный протест.

Чтобы не допустить уклонение ответчика от выполнения судебного решения и своих обязательств по нему, судья по собственной инициативе или по просьбе лиц, участвующих в деле, может принять меры к обеспечению иска.

Такими мерами по обеспечению иска, в соответствии со статьей 136 ГПК, могут быть:

6) наложение ареста на имущество или денежные суммы, принадлежащие ответчику и находящиеся у него или у других лиц;
7) запрещение ответчику совершать определенные действия;
8) запрещение другим лицам передавать имущество ответчику или выполнять по отношению к нему иные обязательства;
9) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении его от ареста;
10) приостановление взыскания по исполнительному документу, оспариваемому должником в исковом порядке, оспаривание которого допускается законом в судебном порядке.

В необходимых случаях можно требовать одновременно несколько видов обеспечения иска, однако их общая сумма не может превышать цены иска.

Судебное разбирательство проводится по правилам, установленным статьями 146-192 ГПК.

8.5. Обжалование судебных решений

Обжалование судебных решений производится в кассационном порядке и в порядке судебного надзора.

Решения этрапских, городских судов и велаятских, Ашхабадского городского судов, а также решения Верховного суда Туркменистана могут быть обжалованы в кассационном порядке сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Порядок и процедуры производства дел в кассационной инстанции установлены статьями 284-318 ГПК.

Вступившие в законную силу решения, определения и постановления всех судов Туркменистана могут быть пересмотрены в порядке судебного надзора по протестам должностных лиц, указанных в статье 324 ГПК. Право принесения протеста имеют:

- Председатель Верховного суда и Генеральный прокурор на решения, определения и постановления всех судов Туркменистана, включая постановления Пленума Верховного суда;
- заместители Председателя Верховного суда и заместители Генерального прокурора – на решения, определения и постановления любого суда Туркменистана, за исключением постановлений Пленума Верховного суда.
- Председатели велаятских и Ашхабадского городского судов и прокуроры велаятов и города Ашхабада вправе приносить протесты на решения, определения и постановления этрапских, городских судов и на кассационные определения велаятских, Ашхабадского городского судов.

Порядок рассмотрения дел по протестам в порядке надзора установлен статьями 325-338 ГПК.

Учитывая жизненно важное значение судебного разрешения споров по жилищным вопросам, необходимость знания действующего законодательства, судебной процедуры и практики, не стоит полагаться на собственные опыт и познания в случае передачи спорного вопроса в суд. Целесообразней вести дело в суде используя услуги профессионального юриста, правильный выбор которого и должен стать основной задачей после принятия решения о защите своих интересов, связанных с правами владения, пользования и распоряжения собственными жилыми помещениями.

IX. Список нормативно-правовых актов, на которые делается ссылка в данной Информационной справке (в хронологическом порядке)

1. Гражданский процессуальный кодекс Туркменистана от 29.12.1963 г. (Ведомости Верховного Совета Туркменской ССР, 1963 г., № 36, ст. 95; 1966 г., № 20, ст. 23; 1971 г., № 11, ст. 81; 1975 г., № 4, ст. 11; 1977 г., № 18, ст. 105; 1981 г., № 17, ст. 64; 1982 г., № 2, ст. 2; 1983 г., № 24, ст. 64; 1984 г., № 21, ст. 93; 1985 г., № 5, ст. 13, 15; № 10, ст. 71; № 23, ст. 130; № 34, ст. 172; 1986 г., № 20, ст. 111; 1987 г., № 12, ст. 55; № 36, ст. 177; 1988 г., № 8, ст. 41; 1988 г., № 14, ст. 79; 1989 г., № 24, ст. 169; 1990 г., № 10, ст. 120; 1991 г., № 9-10, ст. 101, ст. 102; № 16, ст. 171; Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1992 г., № 9, ст. 87; 1994 г., № 1-2, ст. 6; 1998 г., № 3, ст. 56; 2000 г., № 1, ст. 2; 2007 г., № 1, ст. 4; № 2, ст. 47).
2. Жилищный кодекс Туркменистана от 28.06.1983 г. (Ведомости Верховного Совета Туркменской ССР, 1983 г., № 18, ст. 44; 1985 г., № 5, ст. 14; 1986 г., № 14, ст. 59; 1987 г., № 20, ст. 85; 1989 г., № 5, ст. 20, № 14, ст. 69; 1991 г., № 9-10, ст. 103, № 16, ст. 171, № 16, 172; Ведомости Меджлиса Туркменистана 1994 г., № 3, ст. 23; 1996 г., № 1-2, ст. 37).
3. Постановление Совета Министров ТССР и ТСПС от 14.06.1989 г. № 184 “Об утверждении Положения о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда в Туркменской ССР”.
4. Закон Туркменской Советской Социалистической Республики “О языке” от 24.05.1990 г. (Ведомости Верховного Совета ТССР, 1990 г., № 10, ст. 109).
5. Постановление Верховного Совета Туркменской ССР № 505-XII от 29.05.91 г. “О введении в действие Закона Туркменской ССР “О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Туркменской ССР”.
6. Конституция Туркменистана от 18.05.1992 г. (в редакции от 26.09.2008 г.).
7. Закон Туркменистана “О прокуратуре Туркменистана” от 15.08.2009 г.
8. Закон Туркменистана “О собственности” от 01.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 53; 2007 г., № 1, ст. 40).
9. Закон Туркменистана “О залоге” от 01.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 57; 2007 г., № 1, ст. 40).
10. Закон Туркменистана “О правовом положении иностранных граждан в Туркменистане” от 08.10.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 9-10, ст. 99; 1995 г., № 3, ст. 38; 2000 г., № 3-4, ст. 41; 2003 г., № 2, ст. 10; 2007 г., № 2, ст. 49).
11. Закон Туркменистана “О градостроительной деятельности в Туркменистане” от 28.12.1993 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 11-12, ст. 107).
12. Указ Президента Туркменистана от 25.10.1995 г. № ПП-1670 “О правах переселенцев на приватизацию квартир государственного и общественного жилищного фонда” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений правительства Туркменистана, 1995 г., № 10, ст. 2862).
13. Постановление Президента Туркменистана от 05.02.1996 г. № 2489 “О порядке приватизации государственного и общественного жилищного фонда лицами, получившими статус переселенца” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений правительства Туркменистана, 1996 г., № 2, ст. 3030).
14. Уголовный кодекс Туркменистана от 12.06.1997 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1997 г., № 2, ст. 9; 1998 г., № 1, ст. 11; 2000 г., № 1, ст. 3; 2000 г., №

3-4, ст. 41; 2002 г., № 4, ст. 72; 2003 г., № 2, ст. 9; № 4, ст. 39; 2004 г., № 1, ст. 7; № 2-3, ст. 10; № 4, ст. 31, ст. 33, ст. 34, ст. 36; 2005 г., № 1, ст. 13; 2007 г., № 4, ст. 80).
15. Закон Туркменистана “Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан” от 06.02.1998 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 1, ст. 2).
16. Гражданский кодекс Туркменистана Сапармурата Туркменбаши от 17.07.1998 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 2, ст. 39; 2003 г., № 4, ст. 36; 2007 г., № 1, ст. 40).
17. Закон Туркменистана “Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения” от 14.01.1999 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 15).
18. Указ Президента Туркменистана от 14.01.1999 г. № ПП-2745 “О работе с обращениями граждан, адресованными Президенту Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 11).
19. Закон Туркменистана “О государственном нотариате” от 30.04.1999 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 9).
20. Постановление Президента Туркменистана от 29.07.2002 г. № 5801 “О реализации квартир в индивидуальных высотных жилых домах повышенной комфортности и улучшенной планировки в г. Ашхабаде и велаятских центрах” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2002 г., № 7, ст. 347).
21. Положение о Министерстве адалат Туркменистана, утвержденное постановлением Президента Туркменистана от 20.11.2003 г. № 6454.
22. Постановление Президента Туркменистана от 18.08.2004 г. № 6843 “О развитии ипотечного кредитования в Туркменистане” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2004 г., № 8, ст. 292).
23. Кодекс Туркменистана “О земле” от 25.10.2004 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Законами от 30.03.2007 г. и 01.10.2007 г.).
24. Утверждено Постановлением Президента Туркменистана от 28.04.2005 г. № 7212 “О совершенствовании порядка реализации квартир в жилых домах повышенной комфортности и улучшенной планировки, построенных за счет средств министерств и ведомств” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2005 г., № 4, ст. 107).
25. Закон Туркменистана “О миграции” от 07.12.2005 г. (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2005 г., № 3-4, ст. 29).
26. Постановление Президента Туркменистана от 02.11.2006 г. № 8115 “О мерах по совершенствованию выдачи ипотечных кредитов гражданам Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2006 г., № 11, ст. 564).
27. Постановление Президента Туркменистана от 27.12.2007 г. № 9327 “Об ипотечных кредитах гражданам Туркменистана” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2007 г., № 12, ст. 913).
28. Постановление Президента Туркменистана от 08.02.2008 г. № 9478 “Об утверждении перечня видов деятельности, при осуществлении которых на индивидуальных предпринимателей распространяется упрощенная система налогообложения и фиксированной патентной платы” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 2008 г., № 2 - не публиковалось).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Рекомендации о последовательности шагов при защите права собственности на жилье

В случае, когда есть основания полагать, что нарушены права собственности на жилье, целесообразно последовательно предпринимать следующие шаги по правовой защите своих прав:

1. Удостовериться в том, что действительно нарушено право, закрепленное нормой законодательства.

Оптимальный вариант для этого – получить консультацию профессионального юриста, уяснив, какие именно права нарушены, каким нормативным правовым актом они предусмотрены и записать точное наименование закона, указа, постановления, инструкции или другого нормативного акта, его номер, дату принятия, дату вступления в законную силу.

2. Письменно обратиться в Министерство адалат Туркменистана* с просьбой дать официальное разъяснение, каким действующим нормативным правовым актом установлено соответствующее право собственника жилья с указанием наименования и других реквизитов, а также конкретного пункта или статьи.

3. Письменно обратиться в уполномоченный государственный орган или к уполномоченному должностному лицу с просьбой восстановить нарушенное право.

4. В случае отказа уполномоченного органа или должностного лица в удовлетворении нарушенного законного права обратиться в суд с обжалованием неправомерных действий органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющих права гражданина.

5. Определить, какое конституционное право гражданина нарушено и подать** письменную жалобу вышестоящему должностному лицу или прокурору либо непосредственно в суд по месту нахождения органа, либо по месту работы должностного лица, чьи действия или решения обжалуются.

6. Одновременно с обращением в суд, как это указано выше, письменно обратиться к Президенту Туркменистана с изложением обстоятельств нарушения законных прав (указав, какими нормативными актами они установлены), а также принятых должностными лицами решений, не позволяющих восстановить законное право, и приложением копий всех документов, подтверждающих обращение.

7. В случае, если нарушение прав исходит от правоохранительных органов – обратиться с заявлением в Государственную комиссию по рассмотрению обращений граждан по вопросам деятельности правоохранительных органов при Президенте Туркменистана

8. После прохождения всех доступных и возможных судебных процедур, когда права не были восстановлены – обратиться в Межведомственную комиссию по обеспечению выполнения международных обязательств Туркменистана в области прав человека.

---

* В соответствии с пунктом 8 Положения о Министерстве адалат Туркменистана, утвержденного постановлением Президента Туркменистана от 20.11.2003 г. № 6454, Министерство обязано разъяснять законодательство юридическим и физическим лицам.

** На основании Закона “Об обжаловании в суд ”.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: Образец жалобы в местный орган исполнительной власти

ОБРАЗЕЦ

Хякимлик (этрапа/ города)

Гражданина/ки (фамилия, имя, отчество), проживающего/ей по адресу: (адрес места жительства)
тел.: (номер телефона)

ЗАЯВЛЕНИЕ.

В последнее время работники хякимлика (этрапа/ города) требуют от моей семьи освободить занимаемое жилое помещение, расположенное по вышеуказанному адресу, в связи со сносом. Однако вопрос о предоставлении другого жилого помещения взамен сносимого до сих пор не решен. При этом следует отметить, что речь идет о приватизированной квартире, т.е. о жилье, находящемся в личной собственности. Мое право собственности на данную квартиру подтверждается всеми требуемыми по законодательству документами (см. приложения).

Работники хякимлика (этрапа/ города) угрожают нам, что если в ближайшее время квартира не будет освобождена нами добровольно, то мы будем выселены в принудительном порядке, и если потребуется – с использованием силы. Такие заявления и возможные действия работников хякимлика (этрапа/ города) грубо нарушают Конституцию, законодательство о собственности и жилищное законодательство Туркменистана:

а) Ст. 9 Конституции Туркменистана провозглашает неприкосновенность собственности и запрещает конфискацию собственности за исключением собственности, приобретенной способом, запрещенным законом (см. также ст. 26 ч. 2 Закона Туркменистана "О собственности" от 01.10.1993 г.).

б) Жилищный кодекс также устанавливает гарантии прав граждан, имеющих в личной собственности жилой дом, квартиру. Согласно ст. 136 Жилищного кодекса "жилые дома, квартиры, находящиеся в личной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственник не может быть лишен права пользования жилым домом, квартирой, кроме случаев, установленных законодательством".

в) Законодательство Туркменистана предусматривает принудительное отчуждение собственности в интересах государства, однако такое принудительное отчуждение допускается только на возмездной основе (ст. 9 Конституции и ст. 26 ч. 1 Закона "О собственности"). В случае сноса жилых строений, находящихся в личной собственности граждан, Жилищный кодекс предусматривает определенные гарантии и компенсации (см. ст.ст. 136 и 150). При сносе дома государственного или общественного жилищного фонда либо жилищно-строительного кооператива, в котором гражданин имеет на праве личной собственности квартиру, хяким этрапа, города предприятий, учреждений и организаций, в распоряжение которых выделяется земельный участок, обязаны безвозмездно передать ему в личную собственность равноценную квартиру. По желанию гражданина, имеющего на праве личной собственности жилой дом или квартиру, в случае сноса жилого дома, указанному гражданину, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, квартирах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилого фонда с выплатой собственнику жилого дома, квартиры стоимости сносимых домовладений или квартиры. Собственник сносимого жилого дома вправе вместо денежной компенсации использовать материалы от разработки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению.

В своем письме за № (номер) от (дата) хякимлик (этрапа/ города) сообщает, что нам была предложена квартира. Однако, при этом не был указан точный адрес предложенной квартиры, не сообщены размеры полезной и жилой площади, количество комнат и другие технические характеристики, а также не был подтвержден статус предлагаемого жилья как моей личной собственности посредством, например, постановления хякима о передачи новой квартиры в мою личную собственность и оформлении всех подтверждающих документов (домовой книги, инвентарного дела и т.д.).

Поэтому считаю, что письмо хякимлика (этрапа/ города) за № (номер) от (дата) является явно недостаточным для разрешения возникшей конфликтной ситуации. Следует отметить, что ст. 26 ч. 1 Закона "О собственности" гласит: "При несогласии собственника с решением о принудительном возмездном отчуждении собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора судом". Иными словами, все споры о предоставлении другого жилья должны решаться, в т.ч. и в суде, еще до сноса дома, а выселение возможно только после того, как спор будет рассмотрен в суде, и его решение вступит в законную силу.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст.ст. 2 и 3 Закона Туркменистана "Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения" от 19.01.1999 г. прошу Вас способствовать справедливому и законному обеспечению процесса сноса жилого помещения и получению справедливой компенсации за теряемую личную собственность.

Приложение (копии; ___ стр.):
1. письмо хякимлика (этрапа/ города) за № (номер) от (дата);
2. инвентарное дело;
3. домовая книга;

4. договор купли продажи;
5. паспорта жильцов.

(фамилия, инициалы)

"____" ___________ 200_ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: Образец жалобы в суд

ОБРАЗЕЦ

Суд (этрапа/ города)

Гражданина/ки (фамилия, имя, отчество), проживающего/ей по адресу: (адрес места жительства) тел.: (номер телефона)

ЖАЛОБА.

(дата) дом, принадлежащий мне на праве личной собственности и расположенный по адресу: (адрес), был снесен работниками хякимлика (этрапа/ города) в связи с реконструкцией (этрапа/ города). Общая жилая площадь снесенного жилого дома составляла (…) кв.м. Постановлением хякима (этрапа/ города) за № (номер) от (дата) мне была выделена квартира общей площадью (…) кв.м. Таким образом, я получил(а) жилую площадь, которая оказалась меньше снесенной на (…) кв.м. Я много раз обращался в хякимлик (этрапа/ города) с просьбой предоставить мне дополнительную квартиру, общая жилая площадь которой составляла бы не менее (…) кв.м, однако этого не было сделано.

Данная жалоба подается на основании ст.ст. 241^1-241^5 Гражданско-процессуального кодекса Туркменистана, ст.ст. 1-5 Закона Туркменистана "Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан" от 06.02.1998 г. Считаю, что предоставив мне жилую площадь по размерам меньше снесенной, хякимлик (этрапа/ города) нарушил мое право собственности, охраняемое Конституцией и законами Туркменистана, а также мои права, предусмотренные Жилищным кодексом Туркменистана.

Жилищный кодекс также устанавливает гарантии прав граждан, имеющих в личной собственности жилой дом, квартиру. Согласно ст. 136 Жилищного кодекса "жилые дома, квартиры, находящиеся в личной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственник не может быть лишен права пользования жилым домом, квартирой, кроме случаев, установленных законодательством".

Законодательство Туркменистана предусматривает принудительное отчуждение собственности в интересах государства, однако такое принудительное отчуждение допускается только на возмездной основе (ст. 9 Конституции и ст. 26 ч. 1 Закона Туркменистана "О собственности" от 01.10.1993 г.).

В случае сноса жилых строений, находящихся в личной собственности граждан, Жилищный кодекс предусматривает определенные гарантии и компенсации (см. ст.ст. 136 и 150). Так, в случае сноса находящихся в личной собственности гражданина жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд предприятия, учреждения и организации, в распоряжение которых выделяется земельный участок, обязаны перенести на новое место жилой дом и строения, а при невозможности переноса – соорудить на новом месте жилой дом, строения и устройства не меньших размеров и равноценного качества и передать этому гражданину в личную собственность. При сооружении нового домовладения возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится. По желанию гражданина, имеющего на праве личной собственности жилой дом или квартиру, в случае сноса жилого дома, указанному гражданину, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, квартирах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилого фонда с выплатой собственнику жилого дома, квартиры стоимости сносимых домовладений или квартиры.

В соответствии с вышеизложенным и на основании ст.ст. 241^6-241^7 ГПК Туркменистана, ст.ст. 6-9 Закона Туркменистана "Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан", ст. 24 ч. 4 и ст. 25 ч. 3 Закона "О собственности"

П Р О Ш У :

- обязать хякимлик (этрапа/ города) выделить мне дополнительное жилое помещение, общей площадью не менее (…) кв.м.

Приложение (копии; ___ стр.):
1. домовая книга;
2. инвентарное дело;
3. паспорт;
4. корреспонденция с хякимликом (этрапа/ города);
5. квитанция об уплате государственной пошлины.

(фамилия, инициалы)

"____" ___________ 200_ г.