ÝeHHG-nyň Aşgabatdaky Merkezi

Центр ОБСЕ в Ашхабаде

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AMBASSADE DE FRANCE
au TURKMENISTAN

Döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýlerindäki ýaşaýyş jaýlardan peýdalanmagyň hukuk taýdan düzgünleşdirilişi

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилого фонда

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. ÝAŞAÝYŞ JAÝLARDAN PEÝDALANMAK ÜÇIN ESASLAR (ORDER, KIREÝINE ALMAK-BERMEK BARADA ŞERTNAMA, ÝAZGA DURMAK, HASABA ALYNMAK) 7
2.1. Order 7
2.2. Kireýine almak-bermek şertnamasy 8
2.2.1. Kireýine almak-bermek şertnamasyny düzgünleşdirýän umumy kadalar 8
2.2.2. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamadan ýüz döndermek, ony üýtgetmek, ýatyrmak we bes etmek 9
2.2.2.1. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamadan ýüz döndermek 9
2.2.2.2. Kireýine almak-bermek şertnamasyny üýtgetmek 9
2.2.2.3. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany kireýine beriji tarapyndan ýatyrmak.. 10
2.2.2.4. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany kireýine beriji tarapyndan ýatyrmak.. 10
2.2.2.5. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany bes etmek 10
2.2.3. Ýaşaýyş jaýy kireýine almakda dellalçylyk 11
2.3. Ýazga alynmak 11
2.4. Hasaba almak 13
2.5. Ýazga durmak we hasaba almak baradaky kanunçylygy bozanlygy 14
üçin jogapkärçilik 14
III. ÝAŞAÝYŞ JAÝDAN PEÝDALANMAK HUKUGYNYŇ SUBÝEKTLERI (OLARYŇ HUKUKLARY WE BORÇLARY) 15
3.1. Kireýine alyjy 15
3.2. Maşgala agzalary 15
3.3. Kireýine alyjynyň we onuň maşga agzalarynyň hukuklary 15
3.4. Kireýine alyjynyň we onuň maşga agzalarynyň borçlary 16
IV. WAGTLAÝYN BAŞGA ÝERE GIDEN ÝAŞAÝJYLARYŇ ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY ÖZÜNDE SAKLAP GALDYRMAK 18
V. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNDAN PEÝDALANMAK BARADAKY HUKUGYNY ÝITIRMEK 20
VI. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNDAN GÖÇÜRMEK (BAŞGA ÝAŞAÝYŞ JAÝ BERMEK BILEN 21
ÝA-DA ONSUZ) 21
6.1. Başga ýaşaýyş jaýyny bermek bilen ýaşaýyş jaýdan göçürmek 21
6.2. Başga ýaşaýyş jaý bermezden ýaşaýyş jaýdan göçürmek 22
VII. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNY BAŞGA BIRINE KIREÝINE BERMEK 24
7.1. Ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine bermek baradaky şertnama 24
7.2. Ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine bermek baradaky şertnamany ýatyrmak 25
VIII. ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY ÇALYŞMAK 26
IX. DÖWLET WE JEMGYÝETÇILIK ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY HUSUSYLAŞDYRMAK 27
X. ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR BOÝUNÇA JEDELLERIŇ ÇÖZÜLIŞ TERTIBI 29
10.1. Döwlet edaralarynda we guramalarynda ýaşaýyş jaý hukuklarynyň goragy 29
10.1.1. Prokuratura edaralaryna ýüz tutmak 29
10.1.2. Türkmenistanyň Prezidentine ýüz tuitmak 30
10.2. Döwlet dolandyryş edaralarynyň we wezipeli adamlaryň hereketlerine 30
şikaýat etmek 30
10.3. Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny bozýan wezipeli adamlaryň 31
hereketlerine şikaýat etmek 31
10.4. Ýaşaýyş jaýlar boýunça jedelleri kazyýetde çözmek 32
10.5. Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmek 33
IX. ŞU MAGLUMAT GÜWÄNAMASYNDA SALGYLANÝAN 35
KADALAŞDYRYJY-HUKUK NAMALARYŇ SANAWY 35

Содержание

I. Общие положения 38
II. Основания для пользования жилыми помещениями (ордер, договор найма, прописка, регистрация) 39
2.1. Ордер 39
2.2. Договор найма 40
2.2.1. Общие нормы, регулирующие договор найма 40
2.2.2. Отказ от договора найма, его изменение, расторжение и прекращение 41
2.2.2.1. Отказ от договора найма 41
2.2.2.2. Изменение договора найма 41
2.2.2.3. Расторжение договора найма по инициативе нанимателя 41
2.2.2.4. Расторжение договора найма по инициативе наймодателя 42
2.2.2.5. Прекращение договора найма 42
2.2.3. Посредничество в найме жилого помещения 43
2.3. Прописка 43
2.4. Регистрация 45
2.5. Ответственность за нарушение законодательства о прописке и регистрации 45
III. Субъекты права пользования жилым помещением (их права и обязанности) 47
3.1. Наниматель 47
3.2. Члены семьи 47
3.3. Права нанимателя и членов его семьи 47
3.4. Обязанности нанимателя и членов его семьи 48
IV. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими жильцами 49
V. Утрата права на жилое помещение 51
VI. Выселение из жилого помещения (с предоставлением другого жилого помещения или без такового) 52
6.1. Выселение из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения 52
6.2. Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения 53
VII. Поднаем жилого помещения 55
7.1. Договор поднайма жилого помещения 55
7.2. Прекращение договора поднайма жилого помещения 56
VIII. Обмен жилыми помещениями 57
IX. Приватизация государственного и общественного жилья 58
X. Порядок разрешения споров по жилым помещениям 60
10.1. Защита жилищных прав в государственных органах и учреждениях 60
10.1.1. Обращение в органы прокуратуры 60
10.1.2. Обращение к Президенту Туркменистана 61
10.2. Обжалование действий органов государственного управления и должностных лиц 61
10.3. Обжалование действий должностных лиц, нарушающих конституционные права граждан 62
10.4. Разрешение споров по жилым помещениям в суде 63
10.5. Обжалование судебных решений 64
IX. Список нормативно-правовых актов, на которые делается ссылка в данной Информационной справке 66

I. UMUMY DÜZGÜNLER

Türkmenistanda konstitusion kadasy bilen raýatlaryň ýaşaýyş jaýa bolan hukuklary berkidilendir. Türkmenistanyň Konstitusiýanyň[1] 24-nji maddasynda şeýle bellenilýär: “Her bir raýatyň abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaýyny almakda ýada 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”.

Türkmenistanyň raýatlarynyň ýaşaýyş jaýa bolan hukugy Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksinde kesgitlenendir[3]. Bu hukuk döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň ösdürilmegi hem-de goralmagy bilen, abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaý gurluşyk döwlet maksatnamasy amala aşyryldygyça berilýän ýaşaýyş jaýlarynyň jemgyýetçilik gözegçiligi astynda adalatly paýlanylmagy bilen, indiwidual ýaşaýyş jaý gurluşygyna ýardam etmek bilen we karz bermekligi ösdürmek bilen üpjün edilýär.

Türkmenistanyň çäklerinde ýerleşýän ýaşaýyş öýleri, şonuň ýaly-da beýleki jaýlardaky ýaşaýyş otaglary ýaşaýyş jaý gaznasyny emele getirýär. Ýaşaýyş jaý gaznasy döwlete degişli bolan (döwlet ýaşaýyş jaý gaznasy), kooperatiw we beýleki jemgyýetçilik guramalaryna degişli bolan (jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasy), ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwlerine degişli bolan (ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwleriniň gaznasy) ýaşaýyş öýlerini we beýleki jaýlardaky ýaşaýyş otaglaryny, raýatlaryň şahsy eýeçiliginde durýan ýaşaýyş jaýlary we otaglary (indiwidual ýaşaýyş jaý gaznasy) öz içine alýar[4].

Döwlet ýaşaýyş jaý gaznasy ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edaralarynyň garamagynda (ýerli ýerine ýetiriji häkimiýetiň ýaşaýyş jaý gaznasy) hem-de ministrlikleriň we döwlet wedomstwolarynyň garamagynda (wedomstwolaýyn ýaşaýyş jaý gaznasy) durýar[5].

Döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasyny ulanmak üçin döredilen ýaşaýyş jaý-ulanyş guramalary tarapyndan amala aşyrylýar, olaryň işi hojalyk hasaplaşygy esasynda amala aşyrylýar. Ýaşaýyş jaý-ulanyş guramasy hakyndaky Umumy görnüşli düzgünnama Ministrler Kabineti tarapyndan tassyklanýar[6].

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

[3] 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 - ÝJK.

[4] ÝJK-niň 4-5-nji maddalary.

[5] ÝJK-niň 6-njy maddasy.

[6] ÝJK-niň 19-njy maddasy.

II. ÝAŞAÝYŞ JAÝLARDAN PEÝDALANMAK ÜÇIN ESASLAR (ORDER, KIREÝINE ALMAK-BERMEK BARADA ŞERTNAMA, ÝAZGA DURMAK, HASABA ALYNMAK)

2.1. Order

Döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýündäki ýaşaýyş jaýyna girmek üçin etrabyň, şäheriň, şäherdäki etrabyň häkimi, arçyn raýata Ministrler Kabineti tarapyndan bellenilen görnüşdäki orderi[7] berýär, şol order bolsa berlen ýaşaýyş jaýyna göçüp barmak üçin ýeke-täk esasdyr.

Sanawy Ministrler Kabineti tarapyndan bellenýän işgärleriň we harby gullukçylaryň aýratyn toparlaryna gulluk ýaşaýyş jaýy etrap, şäher, şäherdäki etrap häkimi tarapyndan berilýän ýörite order[8] („Gulluk ýaşaýyş jaýyna order“) boýunça peýdalanmak üçin berlip bilner.

Gulluk ýaşaýyş jaýlar hökmünde, adaty boýunça, degişli administratiw döremäniň häkimi[9] bilen kabul edilen kararynyň esasynda gulluk ýaşaýyş jaýlarynyň hataryna goşulan aýratyn otaglar berilýär we zähmet gatnaşyklaryň ýa-da harby gullugyň häsiýeti bilen baglylykda iş ýeri boýunça ýa-da oňa ýakyn ýerde ýaşamaly raýatlara bermek üçin niýetlenilýär.

Gulluk ýaşaýyş jaýyny bermek hakyndaky karar özleriniň garamagynda şol gulluk ýaşaýyş jaýlary bolan kärhananyň, edaranyň, guramanyň ýolbaşçylygy, beýleki kooperatiw guramalarynyň, olaryň birleşikleriniň edaralary, kärdeşler arkalaşygynyň edaralary hem-de beýleki jemgyýetçilik guramalary, harby bölümiň serkerdeçiligi tarapyndan kabul edilýär[10].

ÝJK-niň 52-nji maddasyna laýyklykda order berlen gününden soň üç ýylyň dowamynda, we eger order ony alan adamlaryň kanuna laýyk gelmeýän hereketleri netijesinde berlen bolsa, onda order hakyky däl diýip hasap etmek barada talap bildirilip bilner.

Raýatlar ýaşaýyş jaý şertleriniň gowulandyrylmagyna mätäçdigi hakynda hakykata laýyk gelmeýän maglumatlary beren mahalynda, beýleki raýatlaryň ýa-da guramalaryň orderde görkezilen ýaşaýyş jaýy baradaky hukuklary bozulan mahalynda, ýaşaýyş jaýyny bermek hakyndaky mesele çözülende wezipeli adamlar kanuna ters gelýän hereketler eden mahalynda, şonuň ýaly-da ýaşaýyş jaýlaryny bermegiň tertibi we şertleri başga hili bozulan mahalynda ýaşaýyş jaýyny almak üçin berlen order kazyýet tertibinde hakyky däl diýlip hasap edilip bilner.

Ýaşaýyş jaýy üçin berlen orderi alan adamlaryň kanuna ters gelýän hereketler etmegi netijesinde order hakyky däl diýlip hasap edilen mahalynda, olar başga ýaşaýyş jaýy berilmezden göçürilmäge degişlidir. Eger orderde görkezilen raýatlar ozal döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýündäki ýaşaýyş jaýyndan peýdalanan bolsalar, onda olara ozalky ýaşan jaýy ýa-da başga ýaşaýyş jaýy berilmelidir. [12]

---

[7] ÝJK-niň 51-nji maddasy.
[8] ÝJK-niň 112, 115-116-njy maddalary.
[9] ÝJK-niň 111-nji maddasy.
[10] ÝJK-niň 116-njy maddasy.
[12] ÝJK-niň 110-njy maddasy.

2.2. Kireýine almak-bermek şertnamasy

Ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak üçin esasy hukuk kesgitleýji resminama bolup kireýine almak-bermek şertnamasy hyzmat edýär. Döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýlerindäki ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasy[13] ýaşaýyş jaýyny almak üçin berlen order esasynda ýaşaýyş jaýyny kireýine beriji – ýaşaýyş jaý-ulanyş guramasy bilen (şeýle gurama ýok mahalynda bolsa degişli kärhana, edara, gurama bilen) ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjynyň – öz adyna order berlen raýatyň arasynda ýazmaça görnüşde baglaşylýar.

Ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek baradaky umumy görnüşli şertnama, ýaşaýyş jaýlaryndan peýdalanmak ýaşaýyş öýüni we onuň töweregindäki çäkleri oňat saklamak kadalary Ministrler Kabineti tarapyndan tassyklanylýar.

Aýratyn öý ýa-da bir ýa birnäçe otaglardan ybarat bolan aýratynlykda ýerleşýän başga bir ýaşaýyş jaýy kireýine almak-bermek şertnamasynyň predmeti bolup durýar. Otagyň bir bölegi ýa-da başga otag bilen girelgesi umumy bolan otag (utgaşyk otaglar), şeýle hem kömekçi jaýlar (nahar bişirlýän jaý, aňry-bäri goýulýan jaý, koridor we ş.m.) kireýine almak-bermek şertnamasynyň özbaşdak predmeti bolup bilmez. [14]

2.2.1. Kireýine almak-bermek şertnamasyny düzgünleşdirýän umumy kadalar

Emlägi kireýine bermek bilen baglylykda ýüze çykýan hukuk gatnaşyklary Türkmenistanyň Raýat kodeksi bilen düzgünleşdirilýär.[1] Emlägi kireýine bermek şertnamasy boýunça emlägi kireýine beriji (häkimlik ýa-da ýaşaýyş jaýyň başga eýesi) kireýine alyja (raýata) emlägi belli bir wagtlyk bermäge borçludyr. Kireýine alyjy kireý barada bellenilen haky kireýine berijä tölemäge borçludyr.[15]

Kireýine berilýän ýaşaýyş jaý peýdal;anmak üçin ýaramly ýagdaýda, kemçiliklerden we beýleki şahslaryň hukuklaryndan boş bolmalydyr.[16]

Ýaşaýyş jaýa girlende haýal etmän ähli kemçilikler ýüze çykarylmalydyr we olar barada kireýine berijä habar berilmelidir, sebäbi başga halatda kireýine alyjy geljekde şeýle kemçilikler barada habar bermek hukugyndan mahrum bolýar.[17]

Kanunçylyga laýyklykda kireýine berlen ýaşaýyş jaý barasynda bar bolan hukuk borçlary (mysal üçin, girewne goýmak ýa-da tussag etmek) kireýine berijiniň üstüne ýüklenilýär. Kireýine beriji ýüze çykarylan kemçilikleri düzetmäge (we, kireýne alyjy, mysal üçin, abatlamak we beýleki çäreleri etmek üçin kireýine berijiniň işgärlerini goýbermäge borçludyr), we eger raýat olary özi düzetse, onda olar bilen baglanyşykly zerur çykdajylary kireýine alyja tölemäge borçludyr.[18]

Ýaşaýyş jaýyň kemçilikleri bilen baglylykda kireýine alyjynyň kireý hakynyň azaldylmagyny talap etmäge, olary özbaşdak düzetmäge we çykdajylaryň tölenilmegini talap etmäge hukugy bardyr, şeýle hem, eger kireýine beriji kemçiligi düzetmekde haýal-ýagallyk

[13] ÝJK-niň 55-nji maddasy.
[14] ÝJK-niň 56-njy maddasy.
[1] 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 - RK.
[15] RK-nyň 555-nji maddasy.
[16] RK-nyň 556-559-njy maddalary.
[17] RK-nyň 567 we 562-nji maddalary.
[18] RK-nyň 564, 568-569-njy maddalary.

etse, onda kireýine alyjy zyýanyň tölenilmegini talap etmek hukugyny ýitirmän talap edip biler.[19]

Kemçilikleri bilgeşleýin ýaşyran kireýine berijiniň jogapkärçiligini aradan aýyrýan ýa-da çäklendirýän ylalaşyk hakyky däldir.[20]

Kireýine alyjy ýaşaýyş jaýyň ýa-da onda ýerleşýän enjamlaryň kadaly köneleşmesi üçin jogapkärçilik çekmeýär, emma onuň üstüne ýeňil abatlandyrmasyny geçirmek borjy ýüklenendir. Kireýine alyjy kireýine almak-bermek şertnamasy tamamlanandan soň öz enjamlaşdyran we aýrylýan zatlaryny, şol sanda satyn alan enjamlaryny özünde galdyryp biler ýa-da degişli öwez dolma bilen çalşyryp biler.[21]

Kireýine almak-bermek şertnamasynyň gatnaşyjylarynyň hukuk goragy maksatlarynda ikitaraplaýyn talaplar boýunça wagt möhletiniň gysgaldylan görnüşi göz öňünde tutulandyr. Ýaşaýyş jaýynyň üýtgemegi ýa-da ýagdaýynyň erbetleşmegi bilen baglylykda kireýine beriji zeleli tölemekligi ýaşaýyş jaý gaýtarylyp berlen pursatyndan alty aýyň dowamynda talap etmäge haklydyr. Kireýine almak-bermek şertnamasy tamamlanan pursatyndan başlap meňzeş möhlet kireýine alyjy tarapyndan ýaşaýyş jaýy ulanmak bilen baglylykda eden çykdajylary boýunça şikaýat etmek üçin göz öňünde tutulandyr.[22]

2.2.2. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamadan ýüz döndermek, ony üýtgetmek, ýatyrmak we bes etmek

2.2.2.1. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamadan ýüz döndermek

RK-nyň 565-nji maddasyna laýyklykda, eger kireýine alnan jaý kireýine alyja tutuşlygyna ýa-da bölekleýin öz wagtynda berilmeýän bolsa ýa-da soňra ol peýdalanmak hukugyndan mahrum edilen bolsa, onda kireýine alyjy şertnamany ýatyrmak üçin göz öňünde tutulan möhleti berjaý etmän, şertnamadan ýüz dönderip biler. Şeýlelikde, ýaşaýyş jaýyny kireýine almakda şertnamany ýatyrmak hukugyny aradan aýyrýan ýa-da çäklendirýän ylalaşyk hakyky däldir.

2.2.2.2. Kireýine almak-bermek şertnamasyny üýtgetmek

Ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasy ÝJK-da göz öňünde tutulan halatlardan başga halatlarda, diňe kireýine alyjynyň, onuň maşgala agzalarynyň we kireýine berijiniň razylygy bilen üýtgedilip bilner. Şeýle halatlara, kireýine alyjynyň hem-de onuň bilen bile ýaşaýan kemala gelen beýleki maşgala agzalarynyň razylygy bilen kireýine alyjynyň maşgalasynyň kemala gelen agzasy ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek barada özi bilen aýratyn şertnama baglaşmak; maşgalanyň beýleki agzasynyň kireýine alyjy diýlip hasap edilmegi netijesinde ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasyny üýtgetmek, şeýle hem bir maşgala birigýän kireýine alyjylaryň talaby boýunça ýaşaýyş jaýyny almak-bermek şertnamasyny üýtgetmek degişlidir.[24]

Eger kireýine bermek şertnamasy ýaşaýyş jaýy barasynda baglaşylan bolsa we kireýine alyjy şol jaýda öz maşgala agzalary bilen bilelikde umumy öý hojalygyny ýöredýän bolsa, onda kireýine alyjy aradan çykan halatynda onuň maşgala agzalary kireýine beriji bilen hukuk gatnaşyklaryna girişýändigini göz öňünde tutmalydyr. Olar kireýine bermek şertnamasyny kanunda bellenilen möhletde ýatyrmaga haklydyrlar.[25]

---

[19] RK-nyň 560-561-nji maddalary.
[20] RK-nyň 563-nji maddasy.
[21] RK-nyň 570-572-nji maddalary.
[22] RK-nyň 596-njy maddasy.
[24] ÝJK-niň 95-98-nji maddalary.
[25] RK-nyň 594-nji maddasy.

Eger kireýine beriji üçünji şahsa kireýine berlen bu emlägi eýeçilikden aýyrsa (satsa, sowgat berse we ş.m.), şol emläk kireýine alyja berlenden soň emlägi ediniji kireýine berijiniň ornuny tutýar hem-de kireýine bermekden gelip çykýan hukuklar we borçlar oňa geçýär.[26]

2.2.2.3. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany kireýine beriji tarapyndan ýatyrmak

Ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasyny kireýine alyjy tarapyndan ýatyrmaklygy ÝJK-niň 99-njy maddasy we RK-nyň 566 we 579-njy maddalary bilen düzgünleşdirilýär. Ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjynyň öz maşgala agzalarynyň razylygy bilen jaýy kireýine almak-bermek şertnamasyny islendik wagt ýatyrmaga haky bardyr we kireýine alyjy we onuň maşgala agzalary hemişelik ýaşamak üçin başga ýere giden mahalynda ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasy şolaryň giden gününden ýatyrylan diýlip hasap edilýär.[27]

Eger ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy kireýine beriş şertnamasyny möhletinden öň ýatyrýandygyny kireýine berijä azyndan bir aý öňünden duýdursa hem-de kireýine bermegiň galan möhletiniň dowamynda kireýine alyjy bolmaga razy bolan, töleg tölemäge ukyply we kabul ederlikli kireýine alyjyny hödürlese, onda kireýine alyjy kireýine beriş şertnamasyny möhletinden öň ýatyrmaga haklydyr.[28]

Ýokarda aýdylanlardan görünişi ýaly, kadalaryň çaknyşygy ýüze çykýar (RK-nyň 565-nji maddasynyň 3-nji bölümi we 579-njy maddasy), olaryň biri bilen kireýine almak-bermek şertnamasynyň ýatyrmak hukugynyň çäklendirmesi hakyky däl diýlip ykrar edilýär, beýlekisi bilen bolsa – onuň gös-göni çäklendirmesi girizilýär.

Meseläniň cözgüdi diňe şeýle ýagdaýlaryň kazyýet çözüliş tejribesiniň ýüze çykmagy ýa-da kireýine alyjynyň bähbidine RK-nyň kadalarynyň üýtgemegi bolup biler. Bu bolsa hereket edýän kanunçylygyň we ýaşaýyş jaýy kireýine almak gatnaşyklaryny kadalaşdyrýan halkara tejribesiniň seljermesinden anyk gelip çykýar.

Şeýle netije kireýine alyjyny aýratyn goran we diňe kanun bilen bellenen esaslar boýunça we diňe kazyýet tertibinde kireýine berijiniň talaby boýunça kireýine almak şertnamasyny ýatyrmak üçin berk çäklendirmeleri bellän ÝJK-niň 99-njy maddasyndan hem gelip çykýar.

2.2.2.4. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany kireýine beriji tarapyndan ýatyrmak

Eger kireýine berijiniň duýduryşyna garamazdan, kireýine alyjy kireýine alnan zady ep-esli derejede zaýalaýan bolsa ýa-da şonuň ýaly zaýalamak üçin hakyky howpy döredýän bolsa, ýa-da kireý hakyny üç aýlap tölemedik bolsa onda kireýine beriji şertnamany möhletinden öň ýatyryp biler.[29]

Kireýine beriş şertnamasyny ýatyrmagyň möhleti üç aýa deňdir, işiň ýagdaýlaryndan ýa-da taraplaryň ylalaşygyndan başgaça gelip çykmaýan halatlar muňa girmeýär.[30]

2.2.2.5. Kireýine almak-bermek baradaky şertnamany bes etmek

Kireýine beriş gatnaşyklary şertnamanyň, möhleti gutarandan soň bes edilýär, we eger hakyna beriş şertnamasynyň möhleti kesgitlenilmedik bolsa, onda kireýine beriş gatnaşyklary şertnamanyň ýatyrylmagyny aýtmak arkaly bes edilýär. Eger kireýine alyjy möhlet geçenden soň hem emlägi peýdalanýan bolsa, hakyna beriji hem bu barada jedelleşmeýän bolsa, onda şertnama näbelli möhlet bilen dikeldilýär.[31]

---

[26] RK-nyň 595-nji maddasy.
[27] ÝJK-niň 99-njy maddasy.
[28] RK-nyň 579-njy maddasy.
[29] RK-nyň 581-582-nji maddalary.
[30] RK-nyň 585-nji maddasy.
[31] RK-nyň 583-nji maddasy.

Eger ýaşaýyş jaýyny kireýine beriş şertnamasy näbelli möhlet bilen baglaşylan bolsa, onda kireýine alyjy kireýine beriş gatnaşyklary bes edilmezinden azyndan iki aý öň, eger kireýine berijide kireýine beriş şertnamasyny bes etmek üçin esasly sebäp bolmasa, kireýine beriş şertnamasynyň näbelli möhlet bilen uzaldylmagyny ýazmaça arza bilen talap edip biler.[32]

Kireýine almak-bermek şertnamasyny bes etmek üçin esasly sebäpler RK-nyň 586-njy maddasynyň 2-nji bölüminde gös-göni bellenilendir:

"a) eger kireýine alyjy günäkär bolsa we öz borçnamalaryny ep-esli derejede bozan bolsa;

b) eger ýaşaýyş jaý meýdany kireýine berijiniň gös-göni özi üçin ýa-da ýakyn kowumgaryndaşy üçin gerek bolsa;

w) eger kireýine alyjy kireýine beriji tarapyndan teklip edilen we bazarda dowam edýän kireý hakyna laýyk gelýän ýokarlandyrylan kireý hakyny tölemekden ýüz dönderýän bolsa."

Eger şertnamanyň predmeti näbelli ýaşaýyş jaýyndan ybarat bolsa, onda kireýine beriji şertnamany ýatyrmagyň möhletini berjaý edip, ony ýatyryp biler.

Ýaşaýyş jaýyny kireýine bermek şertnamasynyň bes edilmegi ýazmaça resmileşdirilmelidir.[34]

2.2.3. Ýaşaýyş jaýy kireýine almakda dellalçylyk

Häzirki wagtda Türkmenistanda ýaşaýyş jaýy kireýine almakda dellalçylyk işi ösmedik, emma bazaryň bu uguryndaky gatnaşyklarynyň ösüşiniň barşy ýaşaýyş jaý dellalarynyň döremegine getirer. RK-nyň 761-nji maddasyna laýyklykda, eger ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasyndan başgaça ýüze çykmasa, ýaşaýyş jaý maklerleri hyzmatlary edende hukuk gatnaşyklary dellalçylygyň umumy kadalary bilen düzgünleşdirilýär.

Ýaşaýyş jaý makleriniň hak ýa-da çykdajylaryň öwezini dolmak talabyna kanun boýunça ýol berilmeýändigini göz öňünde tutmalydyr, eger:

a) şol ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasy bilen eýýäm bar bolan kireýine almak-bermek gatnaşyklary uzaldylýan ýa-da ol başga hili üýtgedilýän bolsa;

b) ýaşaýyş meýdanyna bolan kireýine almak-bermek şertnamasy baglaşylyp, ony dolandyrmagy makler amala aşyrýan bolsa.

Bu kadalar bilen sargytçynyň zyýanyna baglaşylan şertnama hakyky däldigi göz öňünde tutulandyr.[36]

2.3. Ýazga alynmak

Içerki migrasiýany düzgünleşdirmek, içerki migrantlaryň öz hukuklaryny we azatlyklaryny durmuşa geçirmegi, şeýle hem olaryň Türkmenistanyň beýleki raýatlarynyň öňündäki öz borçlaryny ýerine ýetirmegi üçin zerur şertleri üpjün etmek maksady bilen, Türkmenistanyň çäklerinde raýatyň ýaşaýan ýeri boýunça ýazga alynmagy we bolýan ýeri boýunça hasaba alynmagy girizilýär.

---

[32] RK-nyň 584-nji maddasy.
[34] RK-nyň 587-nji maddasy.
[36] RK-nyň 762-nji maddasy.

“Migrasiýa hakyndaky” Kanunyň[37] 45-nji maddasyna laýyklykda, ýaşaýan 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).

Ýazga almak degişli häkimlikleriň ýanyndakyu ýazga almak meselelerine garamak boýunça toparlaryň çözgütleri esasynda amala aşyrylýar. Raýatlary ýaşaýan ýeri boýunça ýazga almagyň we bolýan ýeri boýunça hasaba almagyň tertibi Türkmenistanyň Prezidenti tarapyndan tassyklanylýar.

Kanunçylyga laýyklykda Türkmenistanyň çäklerinde birnäçe ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy bolan adam şolaryň diňe birine ýazga alynýar. Şundan gelip çykyşyna görä, döwlet ýaşaýyş jaý gaznasynda kireýine almak şertnamasy boýunça ýaşaýyş jaýy kireýine alan we şeýlelikde eýeçiliginde başga ýaşaýyş jaýy bar bolan raýatlaryň kireýine alan ýaşaýyş jaýynda ýazga alynmaklygy ýa-da maşgala agzalaryny ýazga goýdurmaklygy amatly bolar we şeýle ýagdaý olaryň başga ýaşaýyş jaý boýunça eýeçilik hukuklaryna zyýan ýetirmez.

ÝJK-niň[38] 66-njy maddasyndan gelip çykyşy ýaly, raýatlar öz hususy ýaşaýyş jaýynda ýazga alnan halatynda, olar hususy ýaşaýyş jaýynda ýazga alnan senesinden başlap alty aý geçenden soň döwlet ýaşaýyş jaýyny kireýine almak hukugyny ýitirip bilerler.

Türkmenistanyň raýatlary hakynda maglumatlary toplamak, saklamak, takyklamak we seljermek, şol maglumatlary Türkmenistanyň döwlet häkimiýet we dolandyryş edaralaryna, beýleki edara görnüşli taraplara we şahsy adamlara bermek üçin ýurtda ilat baradaky bitewi maglumatlar toplumy alnyp barylýar (“Migrasiýa hakyndaky” Kanunyň 47-nji maddasy). Şeýlelikde, ýazga ýa-da hasaba almak halatynyň ýokdugy raýatlaryň hukuklaryny we azatlyklaryny çäklendirmek üçin esas bolup hyzmat edip bilmez.[39]

Türkmenistanyň Prezidentiniň 1996-njy ýylyň 25-nji oktýabryndaky №2843 belgili Karary[40] bilen “Türkmenistanda pasport ulgamy hakyndaky Düzgünnama” tasyklanyldy.

Oňa laýyklykda, Türkmenistanyň raýatynyň şahsyýetini tassyklaýan resminamalar hökmünde dogluş hakyndaky şahadatnama, Türkmenistanyň raýatynyň pasporty, diplomatic we gulluk pasportlary, deňizçiniň pasporty, şeýle hem harby gullukçynyň şahsyýetini tassyklaýan şahadatnama ýa-da harby bilet bolup durýar.

Pasportlarda ýazga almak we ýazgydan çykmak baradaky ýazgylar edilýär (Düzguňnamanyň 10-njy bendi). Ýazga almaklyk raýatlaryň pasportlary boýunça, ata-enelerinden (hossarlaryndan, howandarlaryndan) aýratyn ýaşaýan 16 ýaşa ýetmedik çagalaryň dogluş hakyndaky şahadatnamalary boýunça, harby bölümler we harby edaralar tarapyndan kazarmalardan, korabllardan we gämilerden başga ýerde ýaşaýan harby gullukçylara bellenilen tertipde berilýän delilhatlar boýunça, Türkmenistanyň çäklerinde hemişelik ýaşaýan daşary ýurtly raýatlar üçin Türkmenistanyň kanunlarynda bellenilen resminamalar boýunça amala aşyrylýar.

Ata-eneleri (hossarlary, howandarlary) bilen bilelikde ýaşaýan 16 ýaşa ýetmedik çagalary ýazga almak ata-eneleriniň (hossarlarynyň, howandarlarynyň) ýazga almak hakyndaky resminamalaryna olar barada maglumatlary girizmek arkaly amala aşyrylýar.

[37] Türkmenistanyň “Migrasiýa hakynda” Kanuny, 07.12.2005 ý. (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 2005 ý., № 3-4, 29 madda). Mundan beýläk – „Migrasiýa hakyndaky“ Kanun.

[38] ÝJK-niň 66-njy maddasy.

[39] „Migrasiýa hakyndaky“ Kanunyň 46-47-nji maddalary.

[40] “Türkmenistanda pasport ulgamy hakyndaky Düzgünnamany tassyklamak barada” Türkmenistanyň Prezidentiniň 1996-njy ýylyň 25-nji oktýabryndaky №2843 belgili Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1996 ý., № 10, 3484 madda; 1997 ý., № 3, 3773 madda; № 11-12, 4284 madda; 1998 ý., № 5, 4581 madda; 1999 ý., № 7, 378 madda; 2000 ý., № 8, 399 madda).

Raýatlar ýaşaýyş jaý meýdanynda ýaşaýan kämillik ýaşyna ýeten adamlaryň ählisiniň razylygy bolan mahaly şol ýaşaýyş jaý meýdanynyň möçberine garamazdan, ýaşaýan ýeri boýunça ýazga alynýar (Düzgünnamanyň 20-nji bendi).

Iş saparlaryna, okuwa, kanikula, dynç alşa, keselini bejertmäge we zähmet rugsadyna gidýänlerden, ýa-da harby gulluga çagyrylan raýatlardan, şeýle hem azatlykdan mahrum etmäge iş kesilenlerden başga, ýaşaýan ýerini üýtgedýän raýatlar başga ýere gitmezinden ozal ýazgydan çykmaga borçludyrlar (Düzgünnamanyň 21-nji bendi).

Ýazga almaga degişli raýatlar gelen gününden başlap 7 gün möhletde passport ulgamynyň kadalarynyň berjaý edilişine jogapkär adamlara ýa-da pasport işini ýöretmäge ygtyýarly edilen adamlara ýazga alynmagy üçin resminamalaryny tabşyrmaga borçludyr. Ýazgydan çykmak üçin resminamalar şol adamlara gidilmegine çenli 3 gije-gündizden gijä gakynman tabşyrylýar. Ýazga alnandygy üçin bellenilen tertipde döwlet pajy alynýar.

Ýazga almak (Düzgünnamanyň 25-nji bendi) üçin raýatlar:

a) özleriniň ýaşaýyş öýüni ýa-da ýaşaýyş jaýyny bellenilen tertipde eýeçilige alandygyny tassyklaýan ýa bolmasa ýaşaýyş jaýyny peýdalanmaga alandygy hakynda, şol sanda kireýine almak, kireýine alandan kireýine almak we kärendä almak şertnamasy barada güwä geçýän, şeýle hem Türkmenistanyň kanunlarynda göz öňünde tutulan beýleki esaslar boýunça ýaşaýyş jaýyna göçmek üçin özlerine hukuk berýän resminamalary;

b) şol ýaşaýyş jaý meýdanynda ýaşaýan kämillik ýaşyna ýeten adamlaryň ählisiniň razylygy hem görkezilen, bellenilen görnüşdäki arzany;

ç) pasporty ýa-da şu Düzgünnamanyň 20-nji bendinde göz öňünde tutulan resminamalardan birini;

d) hasaba alyş-harby resminamaly berýärler.

Serhet ýakasynda ýerleşen ilatly nokatlarda ýazga almak üçin serhet ýakasyna gelmezden ozal içeri işler edaralarynda bellenilen tertipde alnan, şu ýaka gelmäge hukuk berýän geçiriş haty hem berilýär.

Ýazgydan çykmak (Düzgünnamanyň 26-njy bendi) üçin raýatlar:

a) bellenen görnüşdäki arzany;

b) pasporty ýa-da Düzgünnamanyň 20-nji bendinde göz öňünde tutulan resminamalardan birini;

ç) hasaba alyş harby resminamalary berýarler.

Raýatlary eýeleýän ýaşaýyş jaýyndan çykarmak ýa-da olary şeýle jaýlardan peýdalanmak hukugyny ýitiren diýip ykrar etmek hakynda kazyýetiň kanuny güýje giren çözgüdine laýyklykda, şeýle hem raýatlary ýazga almak üçin esas bolup hyzmat eden, hakykata laýyk gelmeýän maglumatlar we resminamalar olara berlen halatlarynda hem raýatlaryň ýazga alynmagy ýatyrylmaga degişlidir (Düzgünnamanyň 31-nji bendi).

Meşgullanýan işi birsyhly ondan-oňa gitmek bilen baglanyşykly gämileriň ekipažlarynyň agzalaryny, geologiýa, gözleg toparlarynyň işgärlerini we başgalary ýazga almagyň we ýazgydan çykarmagyň tertibi Türkmenistanyň Içeri işler ministrligi tarapyndan bellenilýär.

Aradan çykan adamlar degişli edaralarda ölüm halaty bellige alnandan soň ýazgydan çykarylmaga degişlidir.

2.4. Hasaba almak

“Migrasiýa hakyndaky” Kanunyň 45-nji maddasy bilen bellenilişi ýaly, hermişelik ýaşaýan ýerinden ýazgydan çykmazdan kyrk bäş senenama gününden köp möhlete başga ýere wagtlaýyn giden raýatlar, şeýle hem başga şäherlerdäki okuw mekdepleriniň talyplary we okuwçylary okaýan döwründe öz bolýan ýerleri boýunça hasaba alynmaga degişlidir.

Raýatlary ýaşaýan ýeri boýunça hasaba almak häkimlikleriň ygtyýarly wezipeli adamlary tarapyndan amala aşyrylýar.

Kanunçylyga laýyklykda, bolunýan ýer boýunça hasaba almak, bu belli bir salgy boýunça ýaşaýyş jaýynda raýatyň wagtlaýyn ýaşaýandygyny resmileşdirmekdir.

"Türkmenistanda pasport ulgamy hakyndaky Düzgünnama" bilen bellige almaklyk pasportlarda bellik edilmezden geçirilmeklik bellenendir.

Raýatlar bellige alynmak (Düzgünnamanyň 29-njy bendi) üçin pasporty ýa-da şu Düzgünnamanyň 20-nji bendinde göz öňünde tutulan resminamalarynyň birini berýärler. Myhmanhanalarda, şypahanalarda, dynç alyş öýlerinde, pansionatlarda, kempiňlerde raýatlary bellige almak bu edaralarda bolunmagyň dowamlylygyna garamazdan, olaryň gelmegi boýunça geçirilýär.

2.5. Ýazga durmak we hasaba almak baradaky kanunçylygy bozanlygy üçin jogapkärçilik

Hereket edýän kanunçylyk tarapyndan ("Migrasiýa hakyndaky" Kanunyň 49 we 52-nji maddalary, "Türkmenistanda pasport ulgamy hakyndaky Düzgünmmanyň" 35-nji bendi) ýazga durmak we hasaba almak baradaky kanunçylygy bozanlygy üçin jogapkärçilik göz öňünde tutulandyr.

Türkmenistanyň "Administratiw hukuk tertibiniň bozulmalary hakyndaky" Kodeksine laýyklykda, raýatlaryň ýazga durmasyz ýa-da hasaba alynmasyz ýaşamagy, jogapkär adamlar tarapyndan raýatlaryň pasportsyz ýa-da güýji hakyky däl pasport bilen, ýa-da ýazga durmasyz ýa hasaba alynmasyz ýaşamagyna ýol bermegi, şeýle hem raýatlaryň öz eýeleýän ýaşaýyş jaýlaryna pasportsyz, ýazylmadyk ýa-da hasaba alynmadyk adamlary ýaşatmaga ýol bermegi, şeýle hem serhet ýakalaryna girmek kadalaryny, şol ýerde ýaşamak ýa-da şol ýere ýazylmak kadalaryny bozan adamlara duýduryş bermek ýa-da administratiw jerime salmak görnüşindäki jogapkärçilik ýüze çykýar.[45]

[45] Türkmenistanyň "Administratiw hukuk tertibiniň bozulmalary hakynda" Kodeksiniň 190, 192, 195-nji maddalary (TSSR-niň Ýokary Sowetiniň maglumatlary, 1984 ý., № 35, 153 madda, soňky üýtgetmeler we goşmaçalar bilen).

III. ÝAŞAÝYŞ JAÝDAN PEÝDALANMAK HUKUGYNYŇ SUBÝEKTLERI (OLARYŇ HUKUKLARY WE BORÇLARY)

3.1. Kireýine alyjy

Ýaşaýyş jaýyň kireýine alyjysy bolup, ýaşaýyş jaýy kireýine almak şertnamasyny baglaşan şahsy ýa-da edara görnüşli tarap çykyş edýär. Ýygy-ýygydan ulanylýan "esasy jaýy hakyna alyjy" diýen durmuş aňlatmasy hukuk manysynda ýaşaýyş jaýy kireýine alyjyny aňladýar.

ÝJK-niň 55-nji maddasynda ýaşaýyş jaýyň kireýine alyjysy bu "adyna order berlen raýat" bolup durýandygy bellenilýär. Emma, hereket edýän kanunçylygyň düzgünlerine laýyklykda, ýaşaýyş jaýy kireýine almak-bermek şertnamalaryny baglaşmaga hukugy bolan adamalary kesgitlände RK-nyň 333-nji maddasynyň 1-nji bölüminiň kadasyndan çykmalydyr, onda şeýle diýilýär: "Şahslar kanunyň çäklerinde şertnamalary erkin baglaşyp we bu şertnamalaryň mazmunyny kesgitläp bilerler".

Bu maddanyň dispozisiýasyndan we şertnamalaryň erkinligi ýörelgesinden kireýine alyjy bolup diňe şähslar däl-de, eýsem edara görnüşli tarap hem çykyş edip bilýändigi gelip çykýar.

3.2. Maşgala agzalary

ÝJK-niň 57-nji maddasy bilen bellenilişi ýaly, kireýine alyjynyň maşgala agzalaryna kireýine alyjynyň aýaly (äri), olaryň çagalary we ene-atalar degişlidir. Beýleki adamlar, şeýle hem eklemeginde durýan işe ýarawsyz adamlar kireýine alyjy bilen bile ýaşaýan bolsalar hem-de onuň bilen umumy hojalygy alyp barýan bolsalar, onda olar hem kireýine alyjynyň maşgala agzalary diýlip hasap edilip bilner.[47]

Adamyny kireýine alyjynyň maşgala agzasy diýip hasap etmek hakyndaky jedeller kazyýet tertibinde çözülýär.

3.3. Kireýine alyjynyň we onuň maşga agzalarynyň hukuklary

Türkmenistanyň raýatlarynyň döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň bellenilen tertipde ýaşaýyş jaýyny möhletsiz peýdalanmak üçin almaga hukugy bardyr.

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.[48]

Ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjynyň özi bilen bile ýaşaýan maşgala agzalary ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasyndan gelip çykýan ähli hukuklardan ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy bilen deň hatarda peýdalanýarlar we ähli borçlary, şol sanda kireýine almak-

[47] ÝJK-niň 57-nji maddasy.
[48] ÝJK-niň 10-njy maddasy.

bermek şertnamasyndan gelip çykýan borçnamalar boýunça jaýy kireýine alyjy bilen deň emläk jogapkärçiligini çekýärler.[49]

Bellenilen kadalardan artyk ýaşaýyş jaý meýdany (her maşgala agzasyna 12 inedördül metr) bolan ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy öz maşgala agzalarynyň razylygy bilen kireýine berijiden bellenilen tertipde özüniň eýeläp oturan jaýynyň deregine kiçi ölçegli ýaşaýyş jaýynyň berilmegini talap etmäge haklydyr.[50]

Kireýine alyjynyň öz eýeleýän ýaşaýyş jaýyna öz aýalyny (ärini), çagalaryny, ene-atasyny, beýleki dogan-garyndaşlaryny hem-de eklemeginde bolan işe ýarawsyz adamlary ýaşamaga getirmäge haky bardyr, ýöne şunda ol şol jaýda ýaşaýan öz maşgalasynyň kemala gelen agzalarynyň hemmesinden ýazmaça razylygyny almalydyr. Ene-atasynyň ýanyna olaryň kemala gelmedik çagalaryny ýaşamaga getirmek üçin beýleki maşgala agzalarynyň razylygy talap edilmeýär.[51]

Ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjynyň wagtlaýyn ýaşaýjylary bilen başga birine kireýine bermek şertnamasy baglaşmazdan hem-de ýaşaýyş jaýyndan peýdalanylandygy üçin hak almazdan bir ýarym aýa çenli möhlet bilen wagtlaýyn ýaşatmak hukugy kanuny taýdan berkidilendir. Wagtlaýyn ýaşaýjylaryň bir ýarym aýdan artyk möhlet bilen ýaşamaga geçirilmegine bellenen ýaşaýyş jaý meýdanynyň kadasy berjaý edilen mahalynda ýol berilýär we, ondan başga-da, olar bellenilen tertipde hasaba alynmalydygyny ýatda saklamalydyr. Bu ilki bilen başga ýerlerden gelen raýatlara degişlidir.

Wagtlaýyn ýaşaýjylaryň ýaşaýyş jaý barada özbaşdak hukugy ýokdur hem-de kireýine alyjynyň ýa-da onuň bilen bile ýaşaýan maşgala agzalarynyň talap etmegi boýunça jaýy haýal etmän boşatmaga borçludyrlar. Olar jaýy boşatmakdan boýun gaçyran mahalynda, olara başga jaý bermezden kazyýet tertibinde göçürilýär.[52]

3.4. Kireýine alyjynyň we onuň maşga agzalarynyň borçlary

Ýaşaýjylaryň borçlaryna ilki bilen özleriniň ýaşaýan öýüne aýawly garamaklygy, ýaşaýyş jaýyny niýetlenilişi ýaly peýdalanmaklygy, ýaşaýyş jaýlaryndan peýdalanmak kadalaryny berjaý etmekligi degişlidir. Ýaşaýyş jaý baradaky hukuklaryň şol jaýlaryň niýetlenilişine ters gelýän ýagdaýda ýa-da beýleki graždanlaryň hukuklarynyň, şonuň ýaly-da döwlet we jemgyýetçilik guramalarynyň hukuklarynyň bozulmagy bilen durmuşa geçirilmegine ýol berilmeýär.[54]

Kireýine alyjy, eger oňa şeýle töleg boýunça kanunçylyk tarapyndan bellenilýän ýeňillikler ýaýramaýan bolsa, ýaşaýyş jaýy we kommunal hyzmatlary peýdalanany üçin tölegi her aýda tölemelidir. Suw, gaz we elektroenergiýa bilen Türkmenistanda bellenen limitleriň çäklerinde mugt üpjün edilýär.[55]

Oba ýerlerinde, ilatly nokatlaryň daşynda Ministrler Kabineti tarapyndan bellenilen sanaw boýunça işleýän we ýaşaýan hünärmenleriň aýratyn toparlary ýyladylýan hem-de ýşykly ýaşaýyş jaýyndan mugt peýdalanýarlar.[56]

ÝJK-niň 155-nji maddasyna laýyklykda, raýatlar ýaşaýyş jaýlarynyň abat saklanmagyny üpjün etmäge, sanitariýa-tehniki we beýleki enjamlara, abadanlaşdyryş

[49] ÝJK-niň 58-59-njy maddasy.
[50] ÝJK-niň 81-nji maddasy.
[51] ÝJK-niň 60-njy maddasy.
[52] ÝJK-niň 90-njy maddasy.
[54] ÝJK-niň 10-11-nji maddalary.
[55] ÝJK-niň 61-64-nji maddalary.
[56] ÝJK-niň 65-nji maddasy.

obýektlerine aýawly garamaga, ýaşaýyş öýüni we öýüň töweregindäki çäkleri oňat saklamak kadalaryny, ýangyn howpsuzlygy kadalaryny berjaý etmäge, jaýlaryň girelgelerinde, liftleriň kabinalarynda, basgançak meýdançalarynda hem-de beýleki umumy peýdalanylýan ýerlerde arassaçylygy we tertibi berjaý etmäge borçludyr.

Ýaşaýyş jaýlaryny kireýine alyjylar kanunlarynda kesgitlenilýän şertlerde we tertipde ýaşaýyş jaýlaryny özleriniň hasabyna ýeňil remont etmelidirler, jaý boşadylanda bolsa ony talaba laýyk ýagdaýda tabşyrmalydyrlar.

IV. WAGTLAÝYN BAŞGA ÝERE GIDEN ÝAŞAÝJYLARYŇ ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY ÖZÜNDE SAKLAP GALDYRMAK

Wagtlaýyn başga ýere giden raýatlaryň ýaşaýyş jaýlaryny özünde saklap galdyrmak möhleti hakyky çykyp giden pursatyndan başlap alty aýa deňdir. Şunda olar şol jaýy kireýine almak-bermek şertnamasy boýunça ähli hukuklary amala aşyrýarlar we ähli borçlary çekýärler.[58]

ÝJK-niň 58-nji maddasyna laýyklykda, kireýine alyjynyň maşgala agzalary onuň bilen deň derejede hukuklardan peýdalanýandyklaryna görä, möhletiň başlanýan wagty ähli ýaşaýjylaryň – kireýine alyjynyň we onuň bilen bilelikde ýaşaýan ähli maşgala agzalarynyň – hakyky çykyp giden pursatyndan başlanýandygyny göz öňünde tutmak gerek.

Tejribede, wagtlaýyn başga ýere gidip alty aýdan gowrak ýoklugy bilen baglylykda ýaşaýyş jaýyna bolan hukuklarynyň ýitirilenligi baradaky jedeller ýüze çykanda, kireýne berijileriň wekilleri kireýine alyjynyň maşgala agzalarynyň şol döwürde ýaşaýndygyna garamazdan kireýine alyjynyň giden pursatyndan möhleti hasaplaýarlar. Bu halat kanunçylygyň kadalaryna esaslanmaýar.

Ondan başga-da, kanunçylyk bilen wagtlaýyn başga ýere giden kireýine alyjyda ýa-da onuň maşgala çleninde ýaşaýyş jaýy şu aşakdaky halatlarda has uzak möhlete saklanýandygyň şertleri bellenilýär. ÝJK-niň 66-njy maddasyna laýyklykda şu aşakdaky halatlarda has uzak möhlete saklanýar:

1) hakyky möhletli harby gulluga çagyrylan mahalynda - möhletli harby gullugy geçmegiň bütin döwründe, şeýle hem zapasdaky ofiserler hakyky harby gulluga üç ýyllyk möhlete çenli çagyrylanda — hakyky harby gullugy geçmek döwrüniň dowamynda; hakyky harby gullukda möhletden daşary gulluk edýän harby gullukçylar hökmünde bolnanda — hakyky harby gullukda bolunmagynyň ilkinji bäş ýyly dowamynda;

2) işiň şertleri we häsiýeti boýunça (gämileriň ekipažlary, geologiýa, gözleg toparlarynyň, ekspedisiýalaryň işgärleri we ş. m.) ýa-da okuw bilen baglanyşykly (talyplar, aspirantlar we ş.m.) hemişelik ýaşaýan ýerinden wagtlaýyn başga ýere gidilende - şol işiň ýa-da okuwyň ýerine ýetirilmeli bütin wagtynyň dowamynda;

3) çagalar terbiýelemek üçin döwlet çagalar edaralaryna ýerleşdirilende, dogan-garyndaşlaryna, hossaryna ýa-da howandaryna berlende - olaryň şol edarada dogan-garyndaşlarynda, hossarynda ýa-da howandarynda bolan bütin döwrüniň dowamynda, eger çagalaryň çykyp giden ýaşaýyş jaýynda beýleki maşgala çlenleri ýaşamaga galan bolsalar şeýle edilýär. Eger çagalaryň çykyp giden ýaşaýyş jaýynda maşgalanyň beýleki çlenleri ýaşamaga galmadyk bolsa hem-de bu jaýa başga adamlar ýaşamaga göçürilip getirilen bolsa ýa-da başga sebäplere görä bu jaýa ýaşamaga adam göçürip getirmek mümkin bolmasa, onda bu çagalara döwlet çagalar edarasynda, dogan-garyndaşlarynda, hossarynda ýa-da howandarynda bolmak möhleti gutarandan soň bellenen kadalar boýunça ýaşaýyş jaý binobat berilýär (ÝJK-niň 42-nji maddasy);

4) hossarlyk ýa-da howandarlyk borçlaryny ýerine ýetirmek bilen baglanyşykly gidilende- şol borçlary ýerine ýetirmek wagtynyň bütin dowamynda;

5) kesel bejeriş edarasynda keselini bejertmek üçin gidilende - şol ýerde bolnan wagtyň bütin dowamynda;

6) kesel bejeriş-zähmet profilaktorisine ýerleşdirilende — şol ýerde bolnan wagtyň bütin dowamynda seresapsyzlykdan edilen jenaýatlar üçin jeza hemişelik ýaşalýan ýerden başga ýerde çekilende - jeza çekmegiň bütin döwrüniň dowamynda;

---

[58] ÝJK-niň 66, 68-69-njy maddalary.

7) tussag astyna alnanda - derňew astynda ýa-da işi kazyýetde bolan wagtynyň bütin dowamynda;

8) alty aýdan köp möhlet bilen azatlykdan mahrum etmek, şeýle hem sürgün etmek ýa-da mejbury göçürmek jezasy berlende - hökümiň ýerine ýetirilen gününe çenli;

9) kanunlarynda bellenen beýleki halatlarda.

Şu maddanyň üçünji böleginiň 1-7-nji bentlerinde göz öňünde tutulan halatlarda ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak hukugy başga ýere giden adamlarda şol bentlerde görkezilen möhletleriň gutaran gününden beýläk alty aýlap saklanýar.

Eger kireýine alyjynyň ýa-da onuň maşgala agzalarynyň esasly sebäplere görä başga ýere gidenine alty aýdan köp wagt geçen bolsa, onda bu möhlet kireýine alyjynyň ýa-da onuň maşgala çlenleriniň arzasy boýunça kireýine beriji tarapyndan, wagtlaýyn gideniň şol jaýdan peýdalanmak hukugy hakynda jedel ýüze çykan mahalynda bolsa kazyýet tarapyndan uzaldylyp bilner.

ÝJK-niň 70-71-nji maddalaryna laýyklykda, eger hakyky möhletli harby gulluga çagyrylan raýatyň ýaşaýyş jaýynda onuň maşgala agzalary ýaşamaýan bolsa, onda onuň gulluga çagyrylan gününden beýläk üç aý geçenden soň kireýine berijiniň bellenen tertipde bu jaýy goşun gullugyna çagyrylanyň hakyky möhletli harby gullugy geçip gutarýan wagtyna çenli beýleki raýatlara peýdalanmak üçin bermäge haky bardyr.

Raýat hakyky möhletli harby gullukdan gaýdyp gelenden soň onuň şol jaýyň haýal edilmän boşadylmagyny we oňa özüniň girmegini talap etmäge haky bardyr. Şu jaýda ýaşaýan adamlar jaýy iki hepdeden gijä galman boşatmaga borçludyrlar. Bu görkezilen adamlar jaýy boşatmakdan ýüz dönderen mahalynda, kireýine berijinin ýa-da hakyky möhletli harby gullukdan gaýdyp gelen raýatyň talap etmegi boýunça olara başga ýaşaýyş jaýynyň berilmelidigine-berilmeli däldigine garamazdan, kazyýet tertibinde şol jaýdan çykarylmaga degişlidir.[59]

Jaýy kireýine alyjylaryň we olaryň maşgala agzalarynyň ýaşaýan ýaşaýyş jaýlary olar daşary ýurda işe iberilen mahalynda - daşary ýurtda bolnan ähli döwür üçin bronlanylyp goýulýar.[60]

[59] ÝJK-niň 70-nji maddasy.
[60] ÝJK-niň 71-nji maddasy.

V. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNDAN PEÝDALANMAK BARADAKY HUKUGYNY ÝITIRMEK

Ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak baradaky hukugyny ýitirmeklik, kireýine alnan jaýda kanunçylyk tarapyndan bellenilen esasly sebäplersiz ýaşalmadyk mahalynda, şol sanda, eger kireýine alyjy, onuň maşgala çlenleri gorag şahadatnamasynyň (bronuň) hereket ediş möhleti gutarandan soň alty aýyň dowamynda öňki eýelän ýaşaýyş jaýyna göçüp barmasa ýüze çykýar.

Adamyň başga ýere gidip, bellenen möhletlerde gelmezligi netijesinde ony ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak baradaky hukugyny ýitiren diýip hasap etmek işi kireýine berijiniň ýa-da bu jaýda ýaşamaga galan beýleki hemişelik peýdalanyjylaryň hak islegi boýunça kazyýet tertibinde çözülýär.[61]

[61] ÝJK-niň 67-nji maddasy.

VI. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNDAN GÖÇÜRMEK (BAŞGA ÝAŞAÝYŞ JAÝ BERMEK BILEN ÝA-DA ONSUZ)

Döwlet ýa-da jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň öýündäki ýaşaýyş jaýyndan göçürmäge diňe kanunda bellenilen esaslarda ýol berilýär. Şu Kodeksde görkezilen halatlardan başga halatlarda, ýaşaýyş jaýlaryndan göçürilýän raýatlara şol bir wagtyň özünde başga ýaşaýyş jaýy berilýär.

Ýaşaýyş jaýyny diňe baş-başdaklyk edip eýelän ýa-da ýykylmak howpy astynda durýan öýlerde ýaşaýan adamlary prokuroryň sanksiýasy bilen administratiw tertipde göçürmäge ýol berilýär.[62]

6.1. Başga ýaşaýyş jaýyny bermek bilen ýaşaýyş jaýdan göçürmek

ÝJK-niň 101-nji maddasyna laýyklykda, raýatlara şu aşakdaky halatlarda başga abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaýyny bermek bilen olar döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň ýaşaýyş öýlerinden göçürilýär, eger:

ýaşaýyş jaýy ýerleşýän öý ýykylyp aýrylmaga degişli bolsa;

öýi (ýaşaýyş jaýy) ýykylmak howpy astynda durýan bolsa;

öýi (ýaşaýyş jaýy) ýaşalmaýan jaýa öwürmek üçin täzeden enjamlaşdyrmaga degişli bolsa.

Öýüň başga hili halatlarda ýykylyp aýrylmagy zerarly şol öýden göçürilýän raýatlara abadanlaşdyrylan başga ýaşaýyş jaýy ýykylmaly şol öý özlerine degişli bolan döwlet, kooperatiw guramasy ýa-da başga jemgyýetçilik guramasy tarapyndan berilýär. Bu guramanyň ýaşaýyş jaýyny bermäge mümkinçiligi bolmadyk wagtynda bolsa - ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edarasy tarapyndan berilýär.[64]

Göçürmek bilen baglanyşykly raýatlara berilýän başga ýaşaýyş jaýy arassaçylyk we tehniki talaplara laýyk gelmelidir hem-de şol ilatly nokadyň çäginde, oba ýerlerinde bolsa şäherçäniň we obanyň territoriýasynyň çäginde bolmalydyr.

Göçürilýän adama berilýän ýaşaýyş jaýy onuň ýerleşýän salgysy bilen bilelikde kazyýetiň kireýine almak-bermek şertnamasyny ýatyrmak hem-de kireýine alyjyny göçürmek hakyndaky kararynda, we administratiw tertipde göçürilende - berilýän ýaşaýyş jaýy onuň ýerleşýän salgysy bilen bilelikde prokuroryň kararynda görkezilmelidir.

Göçürmek bilen baglanyşykly raýatlara berilýän başga ýaşaýyş jaýy ýaşaýyş jaý kadalary we abadanlaşdyryş derejesi baradaky kanunçylygyň talaplaryna laýyk gelmelidir hem-de onuň ölçegi göçürilýäniň eýeläp oturan jaýyndan kiçi bolmaly däldir. Eger kireýine alyjy aýratyn kwartirany ýa-da birden köp otagy eýeläp oturan bolsa, oňa degişli suratda aýratyn kwartira ýa-da öňki otaglarynyň sanyna laýyk jaý berilmelidir.[65]

Şu aşakdakylar başga ýaşaýyş jaýyny bermek bilen göçürilip bilner:

ýaşaýyş jaýyny beren halk hojalygynyň möhüm pudaklarynyň kärhanalary, edaralary, guramalary bilen hiç bir sebäpsiz, öz islegleri boýunça ýa-da zähmet düzgün-nyzamyny bozanlygy üçin ýa-da jenaýat edenligi üçin zähmet gatnaşyklaryny bes eden işçiler we gullukçylar (özleriniň bile ýaşaýan adamlary bilen bilelikde). Şeýle kärhanalaryň, edaralaryň, guramalaryň sanawlary Ministrler Kabineti tarapyndan tassyklanylýar;

[62] ÝJK-niň 100-nji maddasy.
[64] ÝJK-niň 102-nji maddasy.
[65] ÝJK-niň 105 we 107-nji maddalary.

ata-enelik hukugyndan mahrum edilse-de, şol çagalary bilen bile ýaşaýan raýatlar, şeýle hem maşgala çagalar öýi ýatyrylan halatynda özlerine bu maksat üçin berlen ýaşaýyş jaýyndan ata-eneler-terbiýeçiler;

Ýaragly Güýçleriniň hakyky harby gullukdan otstawka ýa-da zapasa goýberilen harby gullukçylar, şeýle hem olar bilen bile harby şäherjiklerde ýaşaýan adamlar we Ýaragly Güýçleri bilen gatnaşygyny bes eden beýleki adamlar degişlidir.[66]

6.2. Başga ýaşaýyş jaý bermezden ýaşaýyş jaýdan göçürmek

Eger ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy, onuň maşgala agzalary ýa-da olar bilen bile ýaşaýan beýleki adamlar ýaşaýyş jaýyny birsyhly berbatlap ýa-da zaýalap gelýän bolsalar, ýa-da ony başga maksat üçin ulanýan bolsalar, ýa-da beýlekileri özleri bilen bir kwartirada ýa-da bir öýde ýaşar ýaly etmeseler, duýduryş we jemgyýetçilik täsir ediş çäreleri hem netije bermedik bolsa, jaýy kireýine berijiniň ýa-da beýleki gyzyklanýan adamlaryň talap etmegi boýunça günäkärler başga ýaşaýyş jaýyny berilmezden göçürilýär.

Bilelikde ýaşamagyň mümkin däldigi üçin başga ýaşaýyş jaýyny bermezden göçürmäge degişli adamlar göçürilmegiň deregine ýaşaýan jaýyny çalyşmaga gyzyklanýan tarapyň görkezen başga ýaşaýyş jaýy bilen çalyşmaga sud tarapyndan borçly edilip bilner.[67]

Ýaşaýyş jaýyny baş-başdaklyk edip eýelän adamlar, bronlanan jaýdan başga bir kireýine alyjy ýa-da wagtlaýyn ýaşaýjylar, şeýle hem ýaşaýyş jaýy kireýine almak şertnamasy tamamlanan halatynda, wagtlaýyn berilen ýaşaýyş jaýyna hossar ýa-da howandar hökmünde göçüp gelen adamlar, iş ýa-da okuw bilen baglanyşykly berlen umumy ýaşaýyş jaýynda ýaşaýan adamlar başga ýaşaýyş jaýy berilmezden göçürilmäge degişlidir.[68]

ÝJK-niň 117-nji maddasyna laýyklykda, kärhana, edara, gurama bilen zähmet gatnaşyklaryny kesen işçiler we gullukçylar, özleri bilen bile ýaşaýan ähli adamlar bilen birlikde başga ýaşaýyş jaýy berilmezdsn gulluk ýaşaýyş jaýyndan göçürilmäge degişlidir.

Şu aşakdakylar başga ýaşaýyş jaýy berilmezden gulluk ýaşaýyş jaýyndan göçürilip bilinmez:[70]

1) uruş inwalidleri we SSSR-i goran mahalynda ýa-da beýleki harby gulluk borçlaryny ýerine ýetiren mahalynda ýaralanandygy, seňse (kontuziýa) ýa-da maýyp-müjrüp bolandygy ýa-da frontda bolmagy bilen baglanyşykda keselländigi sebäpli harby gullukçylardan inwalid bolan beýleki adamlar;

2) söweşýän goşunyň düzüminde bolup, Beýik Watançylyk urşuna gatnaşanlar;

3) SSSR-i goran mahalynda ýa-da beýleki harby gulluk borçlaryny ýerine ýetiren mahalynda wepat bolan ýa-da nam-nyşansyz ýiten harby gullukçylaryň we partizanlaryň maşgalalary;

4) harby gullukçylaryň maşgalalary;

5) Içeri işler ministrliginiň edaralarynyň rýadowoý we serkerde düzüminde gulluk borçlaryny ýerine ýetiren mahalynda ýaralanandygy, seňse ýa-da maýyp-müjrüp bolandygy sebäpli inwalid bolanlar;

6) gulluk ýaşaýyş jaýyny beren kärhanada, edarada, guramada azyndan on ýyl işlän adamlar;

7) wezipesi bilen baglanyşykly ýaşaýyş jaýy berlip, soň wezipesinden boşadylan, emma gulluk ýaşaýyş jaýyny beren kärhana, edara, gurama bilen zähmet gatnaşyklaryny kesmedik adamlar;

---

[66] ÝJK-niň 104 we 106-njy maddalary.
[67] ÝJK-niň 108-nji maddasy.
[68] ÝJK-niň 73-74, 91, 109, 121-nji maddalary.
[70] ÝJK-niň 118-nji maddasy.

8) kärhananyň, edaranyň, guramanyň ýatyrylmagy ýa-da işgärleriň sanynyň ýa-da ştatynyň kemeldilmegi sebäpli şeýle hem işlemegini dowam etdirmegine päsgel berýän saglyk ýagdaýyna görä işden boşadylan adamlar;

9) ýaşy boýunça pensionerler, personal pensionerler;

10) gulluk ýaşaýyş jaýy berlip, soňra aradan çykan işgäriň maşgala çlenleri;

11) I we II topar zähmet inwalidleri, harby gullukçylardan we olar bilen deňleşdirilen adamlardan bolan I we II topar inwalidler;

12) kemala gelmedik çagalary bilen bile ýaşaýan ýalňyz adamlar.

VII. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNY BAŞGA BIRINE KIREÝINE BERMEK

ÝJK-niň 83-nji maddasy bilen, ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy özi bilen bilelikde ýaşaýan maşgala agzalarynyň razylygy we kireýine berijiniň razylygy bilen ýaşaýyş jaýyny şu Kodeksde bellenilýän halatlarda hem-de tertipde başga birine kireýine bermäge haklydygy bellenendir.

Kireýine alyjy eýeleýän ýaşaýyş jaý meýdanynyň bir bölegini, wagtlaýyn başga ýere giden mahalynda bolsa bütin jaýyny (ýaşaýyş jaýyndan peýdalanmak hukugynyň saklanýan döwrüniň dowamynda) başga birine kireýine berip biler, şunda esasy kireýine alyjy kireýine almak-bermek şertnamasy boýunça kireýine berijiniň öňünde jogapkär bolmagynda galýar. Esasy kireýine alyjydan jaýy kireýine almak şertnamasy esasynda şol ýaşaýyş jaýynda ýaşaýan adamlaryň bu ýaşaýyş jaý barada özbaşdak hukugy ýokdur.[71]

Ýaşaýyş jaýyny başga birine kireýine bermek boýunça hukuk gatnaşyklar şeýle hem RK-nyň 573-575-nji maddalary bilen düzgünleşdirilýär. Bu maddalaryň kadalary bilen kireýine alyjynyň ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine bermek üçin kireýine berijiniň razylygyny almaga borçludygyny, şeýle hem, eger esasy sebäplerden ugur alyp, kireýine alyjy özüniň kireýine alýan ýaşaýyş jaýyny kem-käs ýa-da bütinleý üçünji şahsa bermek isleýän bolsa, onda kireýine beriji ýaşaýyş jaýyny üçünji şahsa kireýine bermekden ýüz dönderip bilmezligi bellenendir. Eger kireýine alnan zady üçünji birine kireýine bermek şertnamany ýatyrmak kepillendirmelerini nazara almazlygy maksat edinýän bolsa, onda kireýine bermek gatnaşyklary gutarandan soň, kireýine beriji kireýine alyjy bilen üçünji bir kireýine alyjynyň, arasynda dowam eden hukuklary we borçlary öz üstüne alýar.

7.1. Ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine bermek baradaky şertnama

ÝJK-ä laýyklykda, ýaşaýyş jaýyny esasy kireýine alyjynyň başga birine kireýine beriş şertnamasy ýazmaça görnüşde baglaşylyp, soňra ýaşaýyş jaý-ulanyş guramasynda hasaba alynýar.[73]

Şu aşakdaky halatlarda ýaşaýyş jaýyny başga birine kireýine bermäge ýol berilmeýär:[74]

1) eger esasy kireýine alyjydan kireýine alyjynyň göçürilip getirilmegi netijesinde ýaşaýyş jaý meýdanynyň şonda ýaşaýan her birine düşýän möçberi bellenen kadadan az bolup çyksa (12 inedördül metr);

2) umumy ýaşaýyş jaýlarynda hem-de gulluk ýaşaýyş jaýlarynda;

3) kanunçylyk bilen bellenýän beýleki halatlarda.

Başga birine kireýine bermek şertnamasy boýunça ýaşaýyş jaýyndan peýdalanylandygy üçin we kommunal hyzmatlar üçin tölenmeli hak taraplaryň ylalaşmagy esasynda, ýöne welin şu jaý üçin kireýine alyjynyň özüniň tölenýän jaý kireýinden hem-de kommunal hyzmatlar üçin tölenýän çykdajylardan artyk bolmazlyk şerti bilen kesgitlenýär.[75]

Sowet döwründen bäri ÝJK-niň zähmet çekmän girdeji gazanmak üçin peýdalanylýan ýaşaýyş jaýyny yzyna almaklygy göz öňünde tutýan 88-nji maddasy öz güýjüni saklaýar.

---

[71] ÝJK-niň 83-nji maddasy.
[73] ÝJK-niň 84-nji maddasy.
[74] ÝJK-niň 85-nji maddasy.
[75] ÝJK-niň 87-nji maddasy.

Onuň düzgünlerine laýyklykda, esasy kireýine alyjy aýratynlykdaky (üstünden geçilmeýän) otagyny zähmet çekmän girdeji gazanmak maksady bilen başga birine birsyhly kireýine berýän mahalynda, şol otag sud tertibinde elinden alynmaga degişlidir. Esasy kireýine alyjy artyk ýaşaýyş jaý meýdanyny zähmet çekmän girdeji gazanmak maksady bilen başga birine birsyhly kireýine berýän mahalynda esasy kireýine alyjynyň eýeläp oturan ýaşaýyş jaýy elinden alnyp, onuň ýerine bolsa başga ýaşaýyş jaýy berlip bilner.

Ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine berlende, 2008-nji ýylyň 1-nji martyndan başlap Türkmenistanyň Prezidentiniň 08.02.2008 ý. №9478 belgili Karary bilen tassyklanan "Hususy telekeçilere salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy bellenilen işleriň görnüşleriniň we olar boýunça kesgitlenen patent tölegleriniň sanawy"[77] bilen bellenilen salgyt salmagyň ýeňillikli ulgamy we kesgitlenen patent tölegi boýunça telekeçilik işini amala aşyrmagyň täze şertleri güýje girendigini göz öňünde tutmak gerek.

Sanawda, hususanda, ýaşaýyş jaý meýdanyny kireýne bermek (YIGDK-nyň[78] kody 70.20.1), garažlary, ammarlary we beýleki ýaşalmaýan jaýlary kireýne bermek (YIGDK-nyň kody 70.20.2) ýaly işiň şeýle görnüşleri göz öňünde tutulandyr.

08.02.2008ý. №9478 belgili Kararyň 3-nji bendi bilen bellenilişi ýaly, ýaşaýyş jaýlary kärendä (kireýine) bermek boýunça patent „Ýaşaýyş jaýlaryň kärendä (kireýine) bermek baradaky şertnamalary hasaba almagyň tertibine" laýyklykda ýerli ýerine ýetiriji häkimiýetiň we ýerli öz-özüňi dolandyrmagyň degişli edarasynda şertnama hasaba alnandan soň berilýär.

7.2. Ýaşaýyş jaýy başga birine kireýine bermek baradaky şertnamany ýatyrmak

Ýaşaýyş jaýyny başga birine kireýine bermek şertnamasynyň möhleti gutarandan soň, esasy kireýine alyjydan jaýy kireýine alan adamyň şertnamanyň dikeldilmegini talap etmäge haky ýokdur hem-de esasy kireýine alyjynyň talap etmegi boýunça özüniň kireýine alan jaýyny boşatmaga borçludyr. Eger başga birine kireýine bermek şertnamasy möhleti görkezilmän baglaşylan bolsa, esasy kireýine alyjy başga birine kireýine bermek, şertnamasynyň güýjüni bes edýänligi hakynda üç aý öňünden jaýy kireýine alana duýdurmaga borçludyr.[79]

---

[77] 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).

[78] YIGDK – Ykdysady Işiň Görnüşleriniň Döwlet Klassifikatory.

[79] ÝJK-niň 89-njy maddasy.

VIII. ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY ÇALYŞMAK

Ýaşaýyş jaýyny kireýine alyjy özi bilen ýaşaýan maşgala agzalarynyň, şol sanda wagtlaýyn başga ýere gidenleriň ýazmaça razylyk bermekleri arkaly ýaşaýan ýaşaýyş jaýyny ýerli ýerine ýetiriji häkimiýetiň, döwletiň, kooperatiwiň we jemgyýetçilik guramalarynyň öýlerinde ýerleşýän başga bir ýaşaýyş jaýyna çalyşmaga, şonuň ýaly-da raýatlaryň şahsy eýeçiligindäki jaýa çalyşmaga hukugy bardyr (ÝJK-niň 130 we 143^1-nji maddalary). Ýaşaýyş jaýlaryny çalyşmagyň kadalary Ministrler Kabineti tarapyndan tassyklanýar.[80]

Eger-de maşgala agzalarynyň arasynda jaý çalyşmak hakynda ylalaşyk gazanylmadyk bolsa, onda olaryň her biriniň ýaşaýan ýaşaýyş jaýyny dürli öýlerdäki (otaglardaky) ýaşaýyş jaýlaryna kazyýet tertibinde mejbury çalyşmagy talap etmäge haky bardyr.

ÝJK-niň 76-njy maddasyna laýyklykda, şu aşakdaky halatlarda ýaşaýyş jaýlarynyň çalşylmagyna ýol berilmeýär:

1) eger ýaşaýyş jaýyny kireýine almak-bermek şertnamasyny ýatyrmak ýa-da üýtgetmek hakynda ýa-da orderi hakyky däl diýip hasap etmek hakynda kireýine alyja hak islegi bildirilen bolsa;

2) eger ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwiniň agzasy barada ony kooperatiwden çykarmak hakynda mesele gozgalan bolsa;

2^1) eger raýatyň ýaşalýan öýe (öýüň belli bir bölegine), otaga eýeçilik etmäge hukugynyň bardygy hakyndaky dawa kazyýet tertibinde derňelýän bolsa, ýa-da onuň öýi, otagy tussag astynda durýan bolsa;

3) eger jaý çalyşmak betpälçilikli ýa-da galp häsiýete eýe bolsa;

4) eger öý (ýaşaýyş jaýy) ýykylmak howpy astynda durýan bolsa ýa-da öý ýerli ýerine ýetiriji häkimiýet edarasynyň karary bilen awariýa ýagdaýyndaky ýa-da ýykylyp aýrylmaly öý diýlip hasap edilen bolsa ýa-da döwlet ýa jemgyýetçilik hajatlary üçin berilýän bolsa;

5) eger ýaşaýyş jaýy gulluk ýaşaýyş jaýy bolup durýan bolsa ýa-da ol umumy ýaşaýyş jaýynda ýerleşýän bolsa;

6) eger ýaşaýyş jaýy kolhoza degişli öýde ýerleşip *(kolhozlar ýatyrylmagy bilen baglylykda, kanunyň meňzeşligini ulanmakbilen şu düzgün daýhan birleşiklerine ulanylyp bilner)*, kolhoz hem çalyşmaga razylyk bermeýän bolsa;

7) eger çalşylýan jaýlaryň biri Ministrler Kabinetiniň karary bilen halk hojalygynyň möhüm pudaklarynyň kärhanalarynyň, edaralarynyň we guramalarynyň, ýagny öz islegi boýunça sebäpsiz işden çykmagy zerarly ýa-da zähmet düzgün-nyzamyny bozanlygy, ýa-da jenaýat edenligi üçin kärhana, edara, gurama bilen zähmet gatnaşyklaryny kesen işçileri we gullukçylary (özleriniň bile ýaşaýan adamlary bilen bilelikde) öýlerinden kazyýet tertibinde göçürmäge ýol berilýän kärhanalaryň, edaralaryň we guramalaryň sanawlaryna girizilen kärhananyň, edaranyň, guramanyň öýünde ýerleşen bolsa. Beýleki esaslar boýunça zähmet gatnaşyklaryny kesen, şeýle hem zähmet gatnaşyklary bilen baglanyşykly bolmadyk ýagdaýda jaý alan raýatlar jaýlaryny umumy esaslarda çalyşmaga haklydyr;

8) eger jaý çalşylmagy netijesinde kireýine alyjynyň ýaşaýyş meýdanynyň ölçegi ýaşaýyş jaý şertleriniň gowulandyrylmagyna mätäçleriň hasabyna almak üçin bellenen kadadan az bolup çyksa; muňa ýaşaýyş jaýlaryny maşgalany (är-aýaly, işe ýarawsyz ene-atanyň çagalary bilen, kemala gelmedik çagalary ene-atasy bilen we başgalar) birikdirmek zerurlygy zerarly çalyşmak halatlary girmeýär.

9) kanunlarda bellenilýän beýleki halatlarda.

---

[80] ÝJK-niň 75, 77, 130 we 143^1-nji maddalary.

IX. DÖWLET WE JEMGYÝETÇILIK ÝAŞAÝYŞ JAÝLARYNY HUSUSYLAŞDYRMAK

Hereket edýän Raýat kodeksi bilen (222-nji madda) ýaşaýyş jaýyny kireýine alanlar şol jaýda üç ýyldan köp wagt ýaşan bolsa, olaryň şol ýaşaýyş jaýyny edinmekde artyk hukugynyň bardygy bellenendir.

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 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, 1991-nji ýylyň 29-njy maýynda kabul edilen Türkmenistan SSR-niň Kanuny bilen Ýaşaýyş jaý kodeksine täze 53^1-nji madda (1994-nji ýylyň 23-nji sentýabrynda kabul edilen 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” № 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.

Türkmenistanyň Prezidentiniň 25.10.1995 ý. “Göçýän adamlaryň döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fondundaky kwartiralary hususylaşdyrmak baradaky hukuklary hakyndaky” №ПП-1670 Permanyna esaslanan döwlet we jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý gaznasynyň otaglaryny hususylaşdyryş tejribesi has giň ýaýrady.[83]

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 bilen tassyklanan “Göçýänleriň statusyny alan adamlaryň döwlet we

[83] 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).

jemgyýetçilik ýaşaýyş jaý fonduny hususylaşdyrmagyň tertibi hakyndaky Düzgünnamasynda" berkidilendir.[84]

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.

[84] 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).

X. ÝAŞAÝYŞ JAÝLAR BOÝUNÇA JEDELLERIŇ ÇÖZÜLIŞ TERTIBI

ÝJK-niň 163-nji maddasyna laýyklykda, ýaşaýyş jaýy baradaky jedeller kanunçylyga laýyklykda kazyýet, hojalyk kazyýeti we bitaraplar kazyýeti, şeýle hem muňa ygtyýarly edilen beýleki edaralar tarapyndan çözülýär.

10.1. Döwlet edaralarynda we guramalarynda ýaşaýyş jaý hukuklarynyň goragy

Ilki bilen, meseleleriň köpüsini degişli edaralara ýüz tutmak ýoly bilen çözmek mümkin bolýandygyny bellemek gerek. Şeýle ýüz tutmalara garamagyň tertibi Türkmenistanyň 14.01.1999 ý. kabul edilen “Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda” Kanuny bilen kadalaşdyrylyp berkidilendir.[86]

Oňa (Kanunyň 8-nji maddasy) 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 hakynda” Kanunyň 12-nji maddasy bilen 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.

10.1.1. Prokuratura edaralaryna ýüz tutmak

Prokuratura edaralary raýatlaryň we guramalaryň kanunyň bozulandygy hakyndaky maglumatlar beýan edilen arzlaryna, şikaýatlaryna we başgada ýüztutmalaryna garaýarlar hem-de olaryň bozulan hukuklaryny goramak hem-de dikeltmek üçin çäre görýärler (“Prokuratura hakynda” Türkmenistanyň Kanunyň 11-nji maddasy[87]).

Prokuror raýatlaryň hukuklaryny we azatlyklaryny, guramalaryň¸ edaralaryň hem-de kärhanalaryň kanuny bähbitlerini bozmakda günäli, şonuň ýaly-da şeýle şikaýatlar boýunça

[86] Türkmenistanyň “Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda” Kanuny, 14.01.1999 ý. kabul edildi (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 1999 ý., № 1, 15 madda).

[87] Türkmenistanyň “Türkmenistanyň prokuraturasy hakynda” Kanuny, 15.08.2009 ý. kabul edildi

şol hak-hukuklary goramak baradaky öz borçlaryny ýerine ýetirmedik wezipeli adamlary jogapkärçilige çekmek üçin kanunda bellenen tertipde çäre görýär.

Prokuroryň arza-şikaýat boýunça kabul eden çözgüdi barada ýokarda duryan prokuratura şikaýat edilip bilner.

10.1.2. Türkmenistanyň Prezidentine ýüz tuitmak

Türkmenistanyň Prezidentiniň 14.01.1999 ý. çykaran № ПП-2745[88] Permanyna laýyklykda, Türkmenistanyň Prezidentiniň diwanynda raýatlaryň ýüztutmalaryna garamak boýunça bölüm döredildi.

Onuň esasy wezipeleri raýatlaryň ýüztutmalaryna garamaklygy gurnamakdan we olaryň çözülişiniň ýagdaýyna gözegçilik etmekden, raýatlaryň hukuklarynyň we azatlyklarynyň bozulmalarynyň ýüze çykmagyna ýardam berýän sebäplerini we şertlerini ýüze çykarmakdan we gelip gowşan ýüztutmalaryň meseleleri boýunça Türkmenistanyň Prezidentini her hepdede habarly etmekden ybaratdyr.

Türkmenistanyň Prezidentiniň Diwanynyň, Türkmenistanyň Ministrler Kabinetiniň, welaýat we Aşgabat şäheriniň häkimlikleriniň binalarynda Türkmenistanyň Prezidentine salgylanan ýazmaça ýüztutmalar üçin ýörite urnalar goýlandyr. Hatlaryň alynmagy we olaryň Türkmenistanyň Prezidentiniň diwanyna eltilmegi feldýeger aragatnaşyk bölümleri tarapyndan amala aşyrylýar.

Bu Permanyň 3-nji bendine laýyklykda, welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň häkimlerine olaryň adyna ugradylan raýatlaryň ýüztutmalaryna garamak boýunça öz diwanlarynda bölümler döretmek we welaýatlaryň, Aşgabat şäheriniň, etraplaryň we şäherleriň häkimlikleriniň binalarynda häkimlere salgylanan raýatlaryň ýüztutmalary üçin ýörite urnalary goýmak tabşyrylandyr.

Tejribäniň tassyklaýşy ýaly, Prezident diwanyna gowşan ýalňyşsyz taýýarlanan we kanuny esaslanan ýüztutmalar özüniň kanagatlanarly çözgüdini tapýarlar.

10.2. 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 amala aşyrylýar (RPK-niň 241^{1}-241^{8}-nji maddalary).

---

[88] 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.

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

RPK-nyň 233-nji maddasy bilen bellenişi 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 edaralaryň we wezipeli adamlaryň hereketleri dogrusyndaky şikaýatlar baradaky işlere bir özi garaýar.

10.3. Raýatlaryň konstitusion hukuklaryny bozýan wezipeli adamlaryň hereketlerine 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 Kanundan[27] peýdalanmak maksada laýyk bolar.

Şeýle şikaýat etmek üçin ilki bilen haýsy konstitusion hukuk bozulandygyny kesgitlemek gerek. Raýatlaryň eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýlara degişlilikde, adaty boýunça, bu eýeçilik ýa-da erk etmek (Konstitusiýanyň 24-26- 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 etmak hakynda” Kanunyň 3-nji maddasy).

“Kazyýete şikaýat etmak hakynda” 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 hakynda” 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 etmak hakynda” Kanun.

10.4. Ýaşaýyş jaýlar boýunça jedelleri kazyýetde çözmek

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 görkezişleri, 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 talaby;

6) eger talap baha berilmäge degişli bolsa, onda talabyň 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 talabyndan ýüz döndermegini kabul etmek hakynda ýa-da taraplaryň barlyşyk ylalaşygyny tassyklamak hakynda kazyýetiň 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 görülip 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 seljerişi RPK-nyň 146-192-nji maddalary bilen bellenilen düzgünler boýunça geçirilýär.

10.5. Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmek

Kazyýet çözgütlerine şikaýat etmeklik 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 bildirilip bilner. 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.

IX. ŞU MAGLUMAT GÜWÄNAMASYNDA SALGYLANÝAN KADALAŞDYRYJY-HUKUK NAMALARYŇ SANAWY

1. Türkmenistanyň Konstitusiýasy, 18.05.1992 ý. kabul edildi (täze redaksiýasy 2008-nji ýylyň 26-njy sentýabrynda kabul edilen.).
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. 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).
4. 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).
5. Türkmenistanyň “Migrasiýa hakynda” Kanuny, 07.12.2005 ý. (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary, 2005 ý., № 3-4, 29 madda).
6. Türkmenistanyň “Raýatlaryň ýüz tutmalary we olara garamagyň tertibi hakynda” Kanuny, 14.01.1999 ý. kabul edildi, (Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary 1999 ý.¸ № 1¸ 15 madda)
7. Türkmenistanyň “Türkmenistanyň prokuraturasy hakynda” Kanuny, 15.08.2009 ý. kabul edildi.
8. 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)
9. Türkmenistanyň “Administratiw hukuk tertibiniň bozulmalary hakynda” Kodeksiniň 190, 192, 195-nji maddalary (TSSR-niň Ýokary Sowetiniň maglumatlary, 1984 ý., № 35, 153 madda, soňky üýtgetmeler we goşmaçalar bilen)
10. “Türkmenistanda pasport ulgamy hakyndaky Düzgünnamany tassyklamak barada” Türkmenistanyň Prezidentiniň 1996-njy ýylyň 25-nji oktýabryndaky №2843 belgili Karary (Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 1996 ý., № 10, 3484 madda; 1997 ý., № 3, 3773 madda; № 11-12, 4284 madda; 1998 ý., № 5, 4581 madda; 1999 ý., № 7, 378 madda; 2000 ý., № 8, 399 madda)
11. 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)

12. 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)
13. 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)
14. 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).

I. Общие положения

В Туркменистане конституционной нормой были закреплены жилищные права граждан. В статье 24 Конституции[1] Туркменистана установлено, что “каждый гражданин имеет право на поддержку государства в получении или приобретении благоустроенного жилого помещения и в индивидуальном жилищном строительстве. Жилище неприкосновенно. Никто не может быть лишен жилища иначе как на основаниях, установленных законом”.

Право граждан Туркменистана на жилище установлено в ст. 1 Жилищного кодекса Туркменистана.[3] Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления государственной программы строительства благоустроенного жилья, содействием индивидуальному жилищному строительству и развитием ипотеки.

Жилищный фонд образуют находящиеся на территории Туркменистана жилые дома, а также жилые помещения в других строениях. В его состав входят жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд), кооперативным и иным общественным организациям (общественный жилищный фонд), жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов), жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).[4]

Государственный жилищный фонд находится в ведении органов местной исполнительной власти (жилищный фонд местной исполнительной власти) и в ведении министерств и государственных ведомств (ведомственный жилищный фонд).[5]

Эксплуатация государственного и общественного жилищного фонда осуществляется создаваемыми для этих целей жилищно-эксплуатационными организациями, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета. Типовое положение о жилищно-эксплуатационной организации утверждается Кабинетом Министров.[6]

---

[1] Конституция Туркменистана от 18.05.1992 г. (в редакции от 26.09.2008 г.). Далее по тексту – Конституция.

[3] Жилищный кодекс Туркменистана (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 ЖК.

[4] Ст.ст. 4-5 ЖК.

[5] Ст. 6 ЖК.

[6] Ст. 19 ЖК.

II. Основания для пользования жилыми помещениями (ордер, договор найма, прописка, регистрация)

2.1. Ордер

Для вселения в жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда хяким этрапа, города, этрапа в городе, арчын выдает гражданину установленной Кабинетом Министров формы ордер,[7] который является единственным основанием для вступления в пользование квартирой.

Отдельным категориям работников и военнослужащих, перечень которых устанавливается Кабинетом Министров, могут предоставляться служебные квартиры предоставляемые в пользование по специальному ордеру[8] ("Ордер на служебную квартиру"), выдаваемому хякимом этрапа, города, этрапа в городе.

Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры которые включается в число служебных постановлением хякима[9] соответствующего административного образования и предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений или воинской службы должны проживать по месту работы или вблизи от него.

Решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается администрацией предприятия, учреждения, организации, органами других кооперативных организацией, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций, командованием воинской части, в ведении которых находятся служебные жилые помещения.[10]

В соответствии со ст. 52 ЖК в пределах трех лет со дня выдачи ордера, а если ордер был выдан в результате неправомерных действий лиц, его получивших – без ограничения срока, может быть заявлено требование о признании ордера недействительным.

Признание ордера недействительным производится исключительно в судебном порядке в случаях представления гражданами при выделении жилья не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, либо ордер признан недействительным по другим основаниям, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.[12]

---

[7] Ст. 51 ЖК.
[8] Ст.ст. 112, 115-116 ЖК.
[9] Ст. 111 ЖК.
[10] Ст. 116 ЖК.
[12] Ст. 110 ЖК.

2.2. Договор найма

Основным правоустанавливающим документом для пользования жилым помещением является договор найма. Договор найма жилого помещения[13] в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем - жилищно-эксплуатационной организацией либо непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией – и нанимателем – гражданином, на имя которого выдан ордер.

Типовой договор найма жилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждаются Кабинетом Министров и в нем определяются права и обязанности сторон.

Предметом договора найма является отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение. Часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, кладовая, коридор и т.п.) не могут быть самостоятельным предметом договора найма.[14]

2.2.1. Общие нормы, регулирующие договор найма

Правоотношения, возникающие в связи с имущественным наймом, регулируются Гражданским кодексом Туркменистана.[2] По договору найма имущества наймодатель (хякимлик или другой владелец жилого помещения) обязан передать нанимателю (гражданину) квартиру или другое жилое помещение на определенное время за условленную наемную плату.[15]

Сдаваемое в найм жилье должно быть в пригодном для пользования состоянии, свободным от недостатков и прав других лиц.[16]

При вселении в квартиру необходимо незамедлительно выявить и заявить наймодателю обо всех недостатках, поскольку в противном случае наниматель лишается прав заявить о таких недостатках в будущем.[17]

В соответствии с законодательством правовые обременения (например, залог или арест), имеющиеся в отношении сданного в наем жилья, возлагаются на наймодателя. Наймодатель обязан исправить выявленные недостатки (а наниматель обязан, например, допустить работников наймодателя для производства ремонта и других мероприятий), а если гражданин сам их устранит – то возместить нанимателю связанные с этим необходимые расходы.[18]

В связи с недостатками жилья у нанимателя возникает право требовать уменьшения наемной платы, самостоятельно устранить их и потребовать возмещения расходов, а также потребовать возмещения убытков, если наймодатель промедлит с исправлением недостатков, не теряя при этом права требовать уменьшения наемной платы.[19]

Соглашение об исключении или ограничении ответственности наймодателя за преднамеренно скрытые недостатки недействительны.[20]

---

[13] Ст. 55 ЖК.
[14] Ст. 56 ЖК.
[2] Гражданский кодекс Туркменистана Сапармурата Туркменбаши (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 2, ст. 39; 2003 г., № 4, ст. 36; 2007 г., № 1, ст. 40) – далее ГК.
[15] Ст. 555 ГК.
[16] Ст.ст. 556-559 ГК.
[17] Ст.ст. 567 и 562 ГК.
[18] Ст.ст. 564, 568-569 ГК.
[19] Ст.ст. 560-561 ГК.
[20] Ст. 563 ГК.

Наниматель не несет ответственности за нормальный износ жилого помещения или находящегося в нем оборудования, но на нем лежит обязанность по проведению текущего ремонта. Все произведенные и отделимые улучшения, в том числе приобретенное оборудование, наниматель может оставить себе после окончания договора найма либо получить соответствующую компенсацию.[21]

В целях правовой защиты участников договора найма предусмотрен сокращенный срок исковой давности по взаимным требованиям. Возмещение вреда в связи с изменением или ухудшением жилья наймодатель вправе потребовать в течение шести месяцев с момента возвращения жилого помещения. Аналогичный срок предусмотрен для предъявления нанимателем претензий по поводу произведенных расходов в связи с эксплуатацией жилья, который исчисляется с момента прекращения договора найма.[22]

2.2.2. Отказ от договора найма, его изменение, расторжение и прекращение

2.2.2.1. Отказ от договора найма

В соответствии со ст. 565 ГК предусмотрено право нанимателя отказаться от договора без соблюдения срока, предусмотренного для расторжения договора, в случае, если нанятое помещение в целом или частично передается нанимателю несвоевременно, или он впоследствии был лишен права пользования. При этом соглашения, исключающие или ограничивающие право расторжения договора являются недействительными.

2.2.2.2. Изменение договора найма

Изменение договора найма жилого помещения возможно только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных ЖК. Такими случаями могут быть заключение отдельного договора найма жилого помещения с совершеннолетним членом семьи нанимателя с согласия нанимателя и остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи; изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи, а также при требовании нанимателей, объединяющихся в одну семью.[24]

Следует иметь ввиду, что в случае смерти нанимателя члены его семьи, с которыми он вел общее домашнее хозяйство, вступают в правоотношения с наймодателем по заключенному договору найма жилого помещения. Они вправе в установленный законом срок расторгнуть указанный договор.[25]

Если же наймодатель произведет отчуждение (продажу, дарение, мену и т.п.) сданного в наем жилья третьему лицу после передачи этого жилья нанимателю, приобретатель заменяет наймодателя и к нему перейдут вытекающие из найма права и обязанности.[26]

2.2.2.3. Расторжение договора найма по инициативе нанимателя

Расторжение договора найма жилого помещения нанимателем регулируется ст. 99 ЖК и ст.ст. 566 и 579 ГК. Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов

---

[21] Ст.ст. 570-572 ГК.
[22] Ст. 596 ГК.
[24] Ст.ст. 95-98 ЖК.
[25] Ст. 594 ГК.
[26] Ст. 595 ГК.

семьи в любое время расторгнуть договор найма, а в случае выезда на постоянное жительство в другое место договор считается расторгнутым со дня выезда.[27]

Наниматель жилого помещения правомочен досрочно расторгнуть договор найма, если он ранее чем за месяц предупредит об этом наймодателя и предложит платежеспособного и приемлемого нанимателя, согласного быть нанимателем в течение оставшегося срока найма.[28]

Как видно из вышесказанного, налицо конфликт норм (ч. 3 ст. 565 и ст. 579 ГК) одной из которых ограничение права расторжения договора найма признается недействительным, а другой – вводится его прямое ограничение.

Решением вопроса, как представляется, может быть только возникновение судебной практики разрешения таких ситуаций, либо изменение норм ГК в пользу нанимателя, что явно вытекает из анализа действующего законодательства и международной практики, регулирования отношения найма жилых помещений.

Такой вывод вытекает и из положений ст. 99 ЖК, особо защитившей нанимателя и установившей жесткие ограничения для расторжения договора найма по требованию наймодателя только по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке.

2.2.2.4. Расторжение договора найма по инициативе наймодателя

Наймодатель может досрочно расторгнуть договор, если наниматель, несмотря на предупреждение наймодателя, в значительной мере повреждает жилье или создает реальную опасность такого повреждения, либо не внес наемную плату за три месяца.[29]

Срок расторжения договора найма равен трем месяцам, кроме случаев, когда из обстоятельств дела или из соглашения сторон не вытекает иное.[30]

2.2.2.5. Прекращение договора найма

Отношения найма прекращаются по истечении срока договора, а если такой срок не определен, такие отношения прекращаются заявлением о расторжении договора найма. Если наниматель пользуется жильем и после истечения срока, а наймодатель не оспаривает этого, договор возобновляется на неопределенный срок.[31]

При заключении договора найма жилья на определенный срок, наниматель может не позднее чем за два месяца до прекращения отношений найма письменным заявлением потребовать продления договора найма на неопределенный срок, если у наймодателя нет уважительной причины для прекращения договора[32].

Уважительные причины для прекращение договора найма прямо установлены ч. 2 ст. 586 ГК:

“а) если наниматель виновно и в значительной мере нарушил свои обязательства;

б) если наймодателю жилая площадь нужна непосредственно для себя или близких родственников;

в) если наниматель отказывается вносить предложенную наймодателем повышенную наемную плату, которая соответствует существующей на рынке наемной плате”.

---

[27] Ст. 99 ЖК.
[28] Ст. 579 ГК.
[29] Ст.ст. 581-582 ГК.
[30] Ст. 585 ГК.
[31] Ст. 583 ГК.
[32] Ст. 584 ГК.

Если предметом договора является меблированное жилое помещение, наймодатель может расторгнуть договор только с соблюдением трехмесячного срока расторжения.

Прекращение договора найма жилого помещения должно быть оформлено письменно.[34]

2.2.3. Посредничество в найме жилого помещения

В настоящее время в Туркменистане еще не получило своего развития посредничество в съеме жилья, но логика развития отношений в этом сегменте рынка приведет к появлению жилищных маклеров. В соответствии со ст. 761 ГК правоотношения при предоставлении услуг жилищных маклеров регулируются общими правилами посредничества, если из договора найма жилого помещения не вытекает иное.

Следует иметь ввиду, что по закону не подлежат оплате услуги такого маклера или возмещение его расходов в случаях, если:

а) договором найма на то же жилое помещение продлеваются уже существующие отношения найма или оно изменяется иным образом;

б) заключается договор найма на жилую площадь, управление которой осуществляет маклер.

Этими же нормами предусмотрено, что договор, заключенный во вред заказчику, недействителен.[36]

2.3. Прописка

В целях регулирования процессов внутренней миграции, обеспечения необходимых условий для реализации внутренним мигрантом своих прав и свобод, а также исполнения им своих обязанностей перед другими гражданами Туркменистана устанавливаются прописка гражданина по месту жительства и регистрация по месту пребывания в пределах Туркменистана.

В соответствии со ст. 45 Закона “О миграции”[37] 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.

Прописка осуществляется на основании решений комиссий по рассмотрению вопросов прописки при соответствующих хякимликах. Порядок оформления прописки граждан по месту жительства и регистрации граждан по месту пребывания утверждается Президентом Туркменистана.

В соответствии с законодательством лицо, имеющее на праве собственности несколько жилых помещений на территории Туркменистана, прописывается только в одном из них. Из этого вытекает, что гражданам, снимающим жилое помещение по договору найма в государственном жилом фонде и при этом имеющим в собственности жилье, целесообразно иметь прописку либо прописать членов семьи в наемном жилом помещении, что не отразится на их правах собственности по иному жилью.

---

[34] Ст. 587 ГК.

[36] Ст. 762 ГК.

[37] Закон Туркменистана “О миграции” (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2005 г., № 3-4, ст. 29). Далее – Закон “О миграции”.

В случае прописки в собственном жилье, как это вытекает из статьи 66 ЖК[38], они могут утратить право найма государственного жилого помещения по истечении шести месяцев с даты прописки в частном жилом помещении.

Для сбора, хранения, обобщения и анализа сведений о гражданах Туркменистана, предоставления этой информации органам государственной власти и управления Туркменистана, юридическим и физическим лицам, в стране ведется Единый реестр населения Туркменистана (ст. 47 Закона "О миграции"). При этом законодательно установлено, что отсутствие факта прописки или регистрации не может служить основанием для ограничения прав и свобод граждан.[39]

Постановлением Президента Туркменистана от 25 октября 1996 г. № 2843[40] утверждено "Положение о паспортной системе в Туркменистане".

В соответствии с ним документами, удостоверяющими личность гражданина Туркменистана, являются свидетельство о рождении, паспорт гражданина Туркменистана, дипломатический и служебный паспорт, паспорт моряка, а также удостоверение личности военнослужащего или военный билет.

В паспортах производятся записи о прописке и выписке (п. 10 Положения). Прописка производится по паспортам граждан, по свидетельствам о рождении детей, не достигших 16-летнего возраста, проживающих отдельно от родителей (опекунов, попечителей), по справкам, выданным в установленном порядке воинскими частями и военными учреждениями военнослужащим, проживающим вне казарм, кораблей и судов, по документам, установленным законодательством Туркменистана для иностранных граждан, постоянно проживающих на территории Туркменистана.

Прописка не достигших 16-летнего возраста детей, проживающих совместно с родителями (опекунами, попечителями), производится путем внесения в соответствующие документа о прописке родителей (опекунов, попечителей) сведений о таких детях.

Граждане прописываются по месту жительства независимо от размера жилой площади при наличии согласия всех совершеннолетних лиц, проживающих на данной жилой площади (п. 20 Положения).

При изменение места жительства, кроме случаев выезда в командировки, на учебу, каникулы, отдых, лечение и в отпуск, либо призыва на военную службу граждане, а также осужденные к лишению свободы обязаны выписаться перед выбытием (п. 21 Положения).

Граждане, подлежащие прописке, обязаны в 7-дневный срок со дня прибытия сдать документы на прописку лицам, ответственным за соблюдение правил паспортной системы, или лицам, уполномоченным на ведение паспортной работы. Документы на выписку сдаются тем же лицам не позднее 3 суток до убытия. За прописку взимается государственная пошлина в установленном порядке.

Для прописки (п. 25 Положения) гражданами представляются:

а) документы, подтверждающие приобретение ими в установленном порядке жилого дома или жилого помещения в собственность либо свидетельствующие о получении жилого помещения в пользование, в том числе по договору найма, поднайма и аренды, а также предоставляющие им право на вселение в жилое помещение по иным основаниям, предусмотренным законодательством Туркменистана;

---

[38] Ст. 66 ЖК.

[39] Ст.ст. 46-47 Закона "О миграции".

[40] Постановление Президента Туркменистана от 25 октября 1996 г. № 2843 "Об утверждении Положения о паспортной системе в Туркменистане" (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 1996 г., № 10, ст. 3484; 1997 г., № 3, ст. 3773; № 11-12, ст. 4284; 1998 г., № 5, ст. 4581; 1999 г., № 7, ст. 378; 2000 г., № 8, ст. 399).

б) заявление по установленной форме, содержащее также согласие всех совершеннолетних лиц, проживающих на этой жилой площади;

в) паспорт или один из документов, предусмотренных в п. 20 Положения;

г) учетно-воинские документы.

Для прописки в населенных пунктах, расположенных в пограничной зоне, представляется также пропуск на право въезда в эту зону, полученный в установленном порядке в органах внутренних дел по месту жительства до выезда в пограничную зону.

Для выписки (п. 26 Положения) гражданами представляются:

а) заявление по установленной форме;

б) паспорт или один из документов, предусмотренных в п. 20 Положения;

в) учетно-воинские документы.

Прописка граждан может быть аннулирована в соответствии со вступившим в законную силу решением суда о выселении их из занимаемого жилого помещения или признании их утратившими право пользования такими помещениями, а также в случаях представления ими не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для прописки (п. 31 Положения).

Порядок прописки и выписки членов экипажей судов, работников геологических, изыскательских партий и других лиц, связанных по роду занятий с постоянным передвижением, устанавливается Министерством внутренних дел Туркменистана.

Умершие лица подлежат выписке после регистрации факта смерти в органах ЗАГСа.

2.4. Регистрация

Как установлено ст. 45 Закона “О миграции” граждане, временно выбывшие с постоянного места жительства в другую местность на срок свыше сорока пяти календарных дней без выписки, а также иногородние студенты и учащиеся учебных заведений в период обучения подлежат регистрации по месту их пребывания. Регистрация граждан по месту пребывания осуществляется уполномоченными должностными лицами соответствующих хякимликов.

В соответствии с законодательством регистрация по месту пребывания – это официальное оформление временного проживания гражданина по определенному адресу в жилом помещении.

“Положением о паспортной системе в Туркменистане” установлено, что регистрация производится без отметок в паспортах.

Для регистрации (п. 29 Положения) граждане представляют паспорт или один из документов, предусмотренных в п. 20 Положения. Регистрация граждан в гостиницах, санаториях, домах отдыха, пансионатах, кемпингах производится по их прибытии независимо от длительности пребывания в этих учреждениях.

2.5. Ответственность за нарушение законодательства о прописке и регистрации

Действующим законодательством (ст.ст. 49 и 52 Закона “О миграции”, п. 35 “Положения о паспортной системе в Туркменистане”) предусмотрена ответственность за нарушение законодательства о прописке и регистрации.

В соответствии с Кодексом Туркменистана “Об административных правонарушениях” ответственность в виде предупреждения или административного штрафа наступает за проживание граждан без прописки или регистрации, допущение ответственными лицами проживания граждан без паспортов или по недействительным паспортам, либо без прописки или регистрации, а равно за допущение гражданами проживания в занимаемых ими жилых помещениях лиц без паспортов, без прописки или регистрации, а также для нарушителей правил въезда, проживания или прописки в пограничной зоне.[45]

[45] Ст.ст. 190, 192, 195 Кодекса Туркменистана “Об административных правонарушениях” (Ведомости Верховного Совета ТССР, 1984 г., № 35, ст. 153 с последующими изменениями и дополнениями).

III. Субъекты права пользования жилым помещением (их права и обязанности)

3.1. Наниматель

Нанимателем жилого помещения является лицо – физическое или юридическое – заключившее в таком качестве договор найма жилого помещения. Часто употребляемое бытовое выражение “основной квартиросъемщик” в юридическом смысле обозначает именно нанимателя жилья.

В ст. 55 ЖК устанавливается, что нанимателем жилого помещения является “гражданин, на имя которого выдан ордер”. Однако при определении лиц, имеющих право заключения договоров найма жилого помещения, в соответствии с правилами действующего законодательства, следует исходить из нормы ч. 1 ст. 333 ГК, в которой говорится: “Лица могут в пределах закона свободно заключать договоры и определять содержание этих договоров”.

Из диспозиции этой статьи и принципа свободы договоров вытекает, что нанимателем может выступать не только физическое, но и юридическое лицо.

3.2. Члены семьи

К членам семьи нанимателя, как это установлено ст. 57 ЖК, относятся супруг нанимателя, дети и родители. Другие лица, а также нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.[47]

Споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

3.3. Права нанимателя и членов его семьи

Граждане Туркменистана имеют право на получение в установленном порядке в бессрочное пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда.

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.[48]

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, включая бывших членов семьи, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, в том числе солидарную имущественную ответственность, вытекающие из договора найма жилого помещения.[49]

Наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм (12 квадратных метров на каждого члена семьи), вправе с согласия членов семьи

[47] Ст. 57 ЖК.
[48] Ст. 10 ЖК.
[49] Ст.ст. 58-59 ЖК.

требовать от наймодателя предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.[50]

Наниматель имеет право вселить с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, в нанятое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия других членов семьи не требуется.[51]

Законодательно закреплено право нанимателя вселять на срок до полутора месяцев временных жильцов без заключения с ними договора поднайма и взимания платы за пользование помещением. Если временные жильцы поселяются на срок свыше полутора месяцев, то это допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади и, кроме того, следует помнить, что они должны пройти регистрацию в установленном порядке. Это прежде всего относится к иногородним гражданам.

Временные жильцы самостоятельного права на жилое помещение не имеют и обязаны немедленно освободить помещение по требованию нанимателя или проживающих с ним членов его семьи. В случае отказа они выселяются в судебном порядке без предоставления им другого помещения.[52]

3.4. Обязанности нанимателя и членов его семьи

В обязанности жильцов входит, прежде всего бережное отношение к дому и использование жилого помещения в соответствии с его назначением, соблюдение правил пользования жилыми помещениями. Не допускается осуществление жилищных прав в противоречии с их назначением или с нарушением прав других граждан, а также прав государственных и общественных организаций.[54]

Наниматель обязан ежемесячно вносить плату за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, если на него не распространяются установленные законодательством льготы по такой оплате. Снабжение водой, газом и электроэнергией в пределах установленных в Туркменистане лимитов осуществляется бесплатно.[55]

Отдельные категории специалистов, по установленному Кабинетом Министров Перечню, работающие и проживающие в сельской местности и вне населенных пунктов, обеспечиваются жилым помещением с отоплением и освещением бесплатно.[56]

В соответствии со ст. 155 ЖК граждане обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Наниматели жилых помещений на условиях и в порядке, определяемых законодательством, должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения – сдать его в надлежащем состоянии.

---

[50] Ст. 81 ЖК.
[51] Ст. 60 ЖК.
[52] Ст. 90 ЖК.
[54] Ст.ст. 10-11 ЖК.
[55] Ст.ст. 61-64 ЖК.
[56] Ст. 65 ЖК.

IV. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими жильцами

Срок сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами составляет шесть месяцев с момента их фактического выбытия. При этом они осуществляют все права и несут обязанности по договору найма этого помещения.[58]

Следует иметь ввиду, что поскольку в соответствии со ст. 58 ЖК члены семьи нанимателя пользуются равными с ним правами, началом течения срока является момент фактического выбытия всех жильцов – и нанимателя и всех проживающих с ним совместно членов семьи.

На практике, при возникновении споров об утрате прав на жилье в связи с временным отсутствием свыше шести месяцев, представители наймодателей исчисляют срок с момента выезда нанимателя даже в случае проживания в этот период членов его семьи, что не основано на нормах законодательства.

Кроме того, законодательством установлены условия сохранения жилого помещения за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи на более длительный срок. В соответствии со ст. 66 ЖК это бывает в случаях:

1) призыва на действительную срочную военную службу – в течение всего времени прохождения срочной военной службы, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет – на период прохождения действительной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве военнослужащих сверхсрочной службы – в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе;

2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т.п.) либо в связи с обучением (студенты, аспиранты и т.п.) – в течение всего времени выполнения данной работы или обучения;

3) помещения детей на воспитание в государственные детские учреждения, к родственникам, опекуну или попечителю – в течение всего времени пребывания их в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать другие члены семьи и помещение было заселено другими лицами или по другим причинам вселение в это помещение невозможно, этим детям по окончании срока пребывания в государственном детском учреждении, у родственников, опекуна или попечителя предоставляется вне очереди квартира по установленным нормам (ст. 42 ЖК);

4) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя – на все время выполнения этих обязанностей;

5) выезда для лечения в лечебное учреждение – в течение всего времени пребывания в нем;

6) помещения в лечебно-трудовой профилакторий – в течение всего времени нахождения в нем, отбывания наказания вне постоянного места жительства за преступления, совершенные по неосторожности – в течение всего времени отбывания наказания;

7) заключения под стражу – в течение всего времени нахождения под следствием или судом;

8) в случаях осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке – до дня приведения приговора в исполнение;

[58] Ст.ст. 66, 68-69 ЖК.

9) в иных случаях, установленных законодательством.

В случаях, предусмотренных в п.п. 1-7 ч. 3 ст. 66 ЖК, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в этих пунктах.

Если наниматель или члены его семьи отсутствуют по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению нанимателя или членов его семьи может быть продлен наймодателем, а в случае спора о праве отсутствующего на пользование этим помещением – судом.

В соответствии со ст.ст. 70 и 71 ЖК если в жилом помещении гражданина, призванного на действительную срочную военную службу, не проживают члены его семьи, то по истечении трех месяцев со дня его призыва наймодатель в установленном порядке вправе предоставить это помещение в пользование другим гражданам на время прохождения призванным действительной срочной военной службы.

По возвращении гражданина с действительной срочной военной службы он вправе потребовать немедленного освобождения этого помещения и вселиться в него. Лица, проживающие в этом помещении, обязаны его освободить не позднее двухнедельного срока. В случае отказа указанных лиц освободить помещение они по требованию наймодателя или гражданина, возвратившегося с действительной срочной военной службы, подлежат выселению в судебном порядке независимо от предоставления им другого жилого помещения.[59]

При направлении нанимателя на работу за границу и выезда с членами семьи, занимаемые ими жилые помещения, бронируются на все время пребывания за границей.[60]

[59] Ст. 70 ЖК.
[60] Ст. 71 ЖК.

V. Утрата права на жилое помещение

Утрата права на жилое помещение наступает в случае непроживания в нанятом помещении свыше шести месяцев без установленных законодательством уважительных причин, в том числе если наниматель, члены его семьи в течение шести месяцев после окончания срока действия охранного свидетельства (брони) не вселились в ранее занимаемое жилое помещение.

Признание лица, утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица – нанимателя или членов его семьи – сверх установленных сроков производится в судебном порядке по иску наймодателя или оставшихся проживать в этом помещении других постоянных пользователей.[61]

[61] Ст. 67 ЖК.

VI. Выселение из жилого помещения (с предоставлением другого жилого помещения или без такового)

Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь в судебном порядке по основаниям, установленным законом. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое жилое помещение, за исключением случаев, указанных в Жилищном кодексе.

Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.[62]

6.1. Выселение из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения

В соответствии со ст. 101 ЖК граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

дом (жилое помещение) грозит обвалом;

дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

При выселении из дома, который подлежит сносу, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется государственной, кооперативной или общественной организацией, которой отводится земельный участок, а при невозможности предоставления этой организацией жилого помещения – органом местной исполнительной власти.[64]

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, а в сельской местности - в пределах территории поселков и оба.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о расторжении договора найма и выселении нанимателя, с обозначением адреса, по которому это помещение находится, а при выселении в административном порядке – в постановлении прокурора с обозначением адреса, по которому это помещение находится.

Предоставляемое жилое помещение должно отвечать требованиям законодательства о нормах жилья и степени благоустройства и быть размером не меньше того, которое занимал выселяемый. Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или помещение, состоящее из того же числа комнат.[65]

С предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены:

рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, включенными в установленный Кабинетом Министров список, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному

---

[62] Ст. 100 ЖК.

[64] Ст. 102 ЖК.

[65] Ст.ст. 105 и 107 ЖК.

желанию без уважительных причин или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления;

граждане, лишенные родительских прав, если они проживают совместно с детьми, в отношении которых лишены родительских прав, а также родители-воспитатели из предоставленного им жилого помещения в случае ликвидации семейного детского дома;

военнослужащие Вооруженных Сил и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними в военных городках лица и другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами.[66]

6.2. Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения допускается, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.[67]

Без предоставления другого жилого помещения выселяются лица, самоуправно занявшие жилое помещение, поднаниматели и временные жильцы из забронированного жилья, а также в случае прекращения договора найма жилого помещения, опекуны и попечители из помещений, предоставленных им на это время, лица проживавшие в общежитиях, жилое помещение в которых было им предоставлено в связи с работой или учебой.[68]

В соответствии со ст. 117 ЖК рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением или организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены:[70]

1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;

3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьи военнослужащих;

---

[66] Ст.ст. 104 и 106 ЖК.
[67] Ст. 108 ЖК.
[68] Ст.ст. 73-74, 91, 109, 121 ЖК.
[70] Ст. 118 ЖК.

5) инвалиды из числа рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

7) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников, а также по состоянию здоровья, препятствующему продолжению работы;

9) пенсионеры по возрасту, персональные пенсионеры;

10) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

11) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

12) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

VII. Поднаем жилого помещения

Ст. 83 ЖК установлено право нанимателя жилого помещения с согласия проживающих совместно с ним членов семьи, других нанимателей и наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, устанавливаемых настоящим Кодексом.

В поднаем может быть сдана нанимателем часть занимаемой площади, а при временном выезде – все помещение (на период сохранения права пользования им), при этом ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. У лиц, проживающих в жилом помещении нанимателя на условиях поднайма, самостоятельного права на это помещение не возникает.[71]

Правоотношения поднайма жилого помещения регулируются также ст.ст. 573-575 ГК. Нормами этих статей установлена обязанность нанимателя получить согласие наймодателя на сдачу жилья в поднайм, а также запрет наймодателю на отказ в поднайме жилого помещения, если, исходя из уважительных оснований, наниматель желает частично или полностью сдать нанимаемое им жилое помещение в наем третьему лицу. Если поднаем имеет целью обойти гарантии расторжения договора, по окончании отношений найма наймодатель берет на себя права и обязанности, которые существовали между нанимателем и поднанимателем.

7.1. Договор поднайма жилого помещения

В соответствии с ЖК договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме с последующей регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации.[73]

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается:[74]

1) если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее установленной нормы (12 квадратных метров);

2) в общежитиях и служебных жилых помещениях;

3) в иных случаях, устанавливаемых законодательством.

Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги по договору поднайма определяется соглашением сторон, но не может превышать квартирной платы, уплачиваемой за это помещение самим нанимателем, и расходов за коммунальные услуги.[75]

С советского периода сохраняет свое действие ст. 88 ЖК, предусматривающая изъятие жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов.

В соответствии с ее положениями подлежит изъятию в судебном порядке систематически сдаваемая в поднаем в целях извлечения нетрудовых доходов изолированная комната. При систематической сдаче в поднаем излишней жилой площади занимаемая нанимателем квартира может быть изъята с предоставлением другого жилого помещения.

При предоставлении жилья в поднайм следует иметь ввиду, что с 1 марта 2008 г. вступили в силу новые условия осуществления предпринимательской деятельности по упрощенной системе налогообложения, установленные “Перечнем видов

---

[71] Ст. 83 ЖК.
[73] Ст. 84 ЖК.
[74] Ст. 85 ЖК.
[75] Ст. 87 ЖК.

деятельности, при осуществлении которых на индивидуальных предпринимателей распространяется упрощенная система налогообложения и установленная по ним фиксированная патентная плата”,[77] утвержденным постановлением Президента Туркменистана от 08 февраля 2008 г. № 9478.

Перечнем, в частности, предусмотрены такие виды деятельности, как сдача в наем жилой площади (код ГК ВЭД[78] 70.20.1) и сдача в наем гаражей, складов и других нежилых помещений (код 70.20.2).

Как установлено п. 3 Постановления № 9478 от 08.02.2008 г. 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”.

7.2. Прекращение договора поднайма жилого помещения

По истечении срока договора поднайма жилого помещения поднаниматель не вправе требовать его возобновления и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое по поднайму помещение. Если договор поднайма был заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за три месяца.[79]

---

[77] Постановление Президента Туркменистана от 08 февраля 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).

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

[79] Ст. 89 ЖК.

VIII. Обмен жилыми помещениями

С письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, а также с согласия наймодателя наниматель жилого помещения вправе произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение в домах местной исполнительной власти, государственных, кооперативных и общественных организаций, а также принадлежащих гражданам на праве личной собственности (ст.ст. 130 и 143^1 ЖК). Правила обмена жилыми помещениями утверждаются Кабинетом Министров.[80]

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения в разных домах (квартирах).

В соответствии со ст. 76 ЖК обмен жилыми помещениями не допускается:

1) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма на жилое помещение или о признании ордера недействительным;

2) если в отношении члена жилищно-строительного кооператива возбужден вопрос об исключении из кооператива;

2^1) если право собственности гражданина на жилой дом (часть дома), квартиру оспаривается в судебном порядке или на его дом, квартиру наложен арест;

3) если обмен носит корыстный или фиктивный характер;

4) если дом (жилое помещение) грозит обвалом либо дом решением органа местной исполнительной власти признан аварийным или подлежит сносу, либо передается для государственных или общественных нужд;

5) если жилое помещение является служебным или находится в общежитии;

6) если жилое помещение находится в доме, принадлежащем колхозу *(в связи с ликвидацией колхозов, с применением аналогии закона, данное положение может быть применено к дайханским объединениям)*, а последний не дает согласия на обмен;

7) если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации, включенных по постановлению Кабинета Министров в списки предприятий, учреждений и организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых допускается выселение в судебном порядке рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними лицами), прекративших трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Граждане, прекратившие трудовые отношения по другим основаниям, а также получившие помещение не в связи с трудовыми отношениями, вправе произвести обмен на общих основаниях;

8) если в результате обмена размер жилой площади у нанимателя окажется ниже нормы, установленной для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, когда обмен вызывается необходимостью объединения семьи (супругов, нетрудоспособных родителей с детьми, несовершеннолетних детей с родителями и др.);

9) в иных случаях, устанавливаемых законодательством.

---

[80] Ст. 75, 77, 130 и 143^1 ЖК.

IX. Приватизация государственного и общественного жилья

Действующим Гражданским кодексом (ст. 222) преимущественное право приобретения жилого помещения закреплено за нанимателями жилого помещения, проживавшими в нем более трех лет.

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 постановления Совета Министров ТССР и ТСПС от 14 июня 1989 г. № 184 "Об утверждении Положения о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда в Туркменской ССР".

Кроме того, Законом Туркменской ССР от 29 мая 1991 г. была введена в Жилищный кодекс новая статья 53^1 (действующая в редакции Закона Туркменистана от 23 сентября 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" 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 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, что, вероятно, связано с незнанием действующего законодательства как гражданами, желающими иметь квартиру в собственности, так и должностными лицами органов исполнительной власти и местного самоуправления.

Более широкое развитие получила практика приватизации квартир государственного и общественного жилого фонда, основанная на Указе Президента Туркменистана от 25 октября 1995 г. ПП-1670 "О правах переселенцев на приватизацию квартир государственного и общественного жилищного фонда".[83]

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 декабря 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,

[83] Указ Президента Туркменистана от 25 октября 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).

получившими статус переселенца”, утвержденном Постановлением Президента Туркменистана от 5 февраля 1996 года № 2489.[84]

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.

[84] Постановление Президента Туркменистана от 5 февраля 1996 года № 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).

X. Порядок разрешения споров по жилым помещениям

В соответствии со ст. 163 ЖК, жилищные споры разрешаются в соответствии с законодательством судом, арбитражным и третейским судом, а также другими уполномоченными на то органами.

10.1. 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 “Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения”.[86]

В соответствии с ним (ст. 8 Закона) 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 ст. 12 Закона, 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.

10.1.1. 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 (ст. 11 Закона “О прокуратуре Туркменистана”[87]). органы прокуратуры уполномочены рассматривать обращения граждан, содержащие сведения о нарушении законов, граждан.

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.

---

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

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

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

10.1.2. Обращение к Президенту Туркменистана

В соответствии с Указом от 14 января 1999 г. ПП-2745[88] 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 п. 3 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.

Как свидетельствует практика, грамотно подготовленные и законно обоснованные обращения, поступившие в президентский аппарат, находят положительное решение.

10.2. 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” (ст.ст. 241^1-241^8 ГПК).

В соответствии со ст.ст. 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.

---

[88] Указ Президента Туркменистана от 14 января 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 ст. 233 ГПК, суд рассматривает дела по жалобам на неправомерные действия органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющие права граждан, а в соответствии с п. 13 ст. 15^1 ГПК, дела по жалобам на действия органов государственного управления и должностных лиц рассматривает единолично судьи.

10.3. Обжалование 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 вопросам получения жилого помещения в домах общественного жилого фонда и пользования находящимся в найме жильем, это ст.ст. 24 и 26 Конституции, установившие право граждан на поддержку государства в получении благоустроенного жилого помещения и право свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Туркменистана когда, отказывая в прописке, ограничивают право на свободное передвижение и выбор места жительства в пределах Туркменистана, установленные Конституцией Туркменистана.

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 (ст. 3 Закона “Об обжаловании в суд”).

Ст. 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 ст. 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.

[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”.

10.4. Разрешение споров по жилым помещениям в суде

Разрешение споров с другими физическими и юридическими лицами, связанных с пользованием жилыми помещениями, производится в соответствии с Главой 11 Раздела III Гражданского процессуального кодекса (ст.ст. 115, 127-134 ГПК).

Следует знать, что обязанность доказывания обстоятельств дела лежит на самом истце или другом участнике процесса (ст. 30 ГПК), а доказательствами 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 (ст. 29 ГПК).

Исковое заявление с копиями по числу ответчиков подается в суд в письменной форме и в соответствии со ст. 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 ст. 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 п.п.

2, 7, 8 и 9 ст. 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 ст. 136 ГПК, могут быть:

1) наложение ареста на имущество или денежные суммы, принадлежащие ответчику и находящиеся у него или у других лиц;

2) запрещение ответчику совершать определенные действия;

3) запрещение другим лицам передавать имущество ответчику или выполнять по отношению к нему иные обязательства;

4) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении его от ареста;

5) 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 ст.ст. 146-192 ГПК Туркменистана.

10.5. 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 ст.ст. 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 ст. 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 ст.ст. 325-338 ГПК.

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

1. Конституция Туркменистана от 18.05.1992 г. (в редакции от 26.09.2008 г.).
2. Жилищный кодекс Туркменистана (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. Гражданский кодекс Туркменистана Сапармурата Туркменбаши (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 2, ст. 39; 2003 г., № 4, ст. 36; 2007 г., № 1, ст. 40)
4. Гражданский процессуальный кодекс Туркменистана (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)
5. Закон Туркменистана “О миграции” (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2005 г., № 3-4, ст. 29)
6. Закон Туркменистана “Об обращениях граждан и порядке их рассмотрения” (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1999 г., № 1, ст. 15)
7. Закон Туркменистана “О прокуратуре Туркменистана” от 15.08.2009 г.
8. Закон Туркменистана “Об обжаловании в суд действий государственных органов, общественных объединений, органов местного самоуправления и должностных лиц, нарушающих конституционные права и свободы граждан” (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1998 г., № 1, ст. 2)
9. Кодекс Туркменистана “Об административных правонарушениях” (Ведомости Верховного Совета ТССР, 1984 г., № 35, ст. 153 с последующими изменениями и дополнениями)
10. Постановление Президента Туркменистана от 25 октября 1996 г. № 2843 “Об утверждении Положения о паспортной системе в Туркменистане” (Собрание актов Президента Туркменистана и решений Правительства Туркменистана, 1996 г., № 10, ст. 3484; 1997 г., № 3, ст. 3773; № 11-12, ст. 4284; 1998 г., № 5, ст. 4581; 1999 г., № 7, ст. 378; 2000 г., № 8, ст. 399)
11. Указ Президента Туркменистана от 25 октября 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)
12. Постановление Президента Туркменистана от 5 февраля 1996 года № 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)
13. Постановление Президента Туркменистана от 08 Байдак (февраля) 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)

14. Указ Президента Туркменистана от 14 января 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)