

Шакирбаева Б.Ш.

ТУРАК-ЖАЙЛАРДЫ КУРУУНУН УКУКТУК НЕГИЗДЕРИ

Шакирбаева Б.Ш.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

B.Sh. Shakirbaeva

**LEGAL FRAMEWORK IN THE CONSTRUCTION
OF RESIDENTIAL PREMISES**

УДК: 347:34.04

Макалада азыркы учурдагы мыйзамсыз курулган турак-жайлар жана аны чечүүнүн жолдору каралган.

Негизги сөздөр: турак-үйлөр, турак-жай фонду, мыйзам.

В статье рассматривается проблемы незаконного строительства жилых помещений и пути решения данной проблемы.

Ключевые слова: жилые дома, жилой фонд, закон.

In the article the problem of illegal construction of residential premises and the ways of solving this problem.

Key words: residential houses, housing found, the law.

Бүгүнкү күндө адамзат турмушуна өтө керек нерсе, жашообуздагы эң негизги ролду ойногон, бул турак жай фонду. Ошондой эле, турак-жайлар мамлекеттин экономикалык системасынын жана ишмердүүлүгүнүн ийгилигин аныктоочу негизги критерийлердин бири болуп саналат. Баш мыйзамда жарандардын турак-жай менен камсыз болуусу үчүн төмөндөгүдөй укук ченемдер каралган:

- Кыргыз Республикасынын аймагында жашаган ар бир атуул турак жай менен камсыз кылынышы керек;
- Кыргыз Республикасынын Конституциясында көрсөтүлгөндөй, «ар бир атуул турак-жайлуу болууга укуктуу»;
- эч ким турак-жайынан өзүм билемдик менен ажыратылбоого тийиш;
- мамлекеттик бийлик жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары турак-жай курулушун колдоого алышат, турак-жайына карата укуктарды ишке ашыруу үчүн шарт түзүшөт»¹.

Турак-жай – туруктуу же убактылуу жашоо үчүн арналат жана пайдаланылат, Кыргыз Республикасынын турак-жай мыйзамдарында белгиленгендей техникалык, санитардык жана башка милдеттүү талаптарга жооп берген турак-жай фондунун өзүнчө бирдигине (жеке турак-үй; жеке турак-үйдүн бир бөлүгү; көп батирлүү үйдөгү батир; коммуналдык батир; коммуналдык батирдеги бөлмө; адистешкен турак-жай фондунун үйлөрүндөгү бөлмө, көчмө турак-жай фондунун турак-үйү) кирет.

Жогорудагы аспектини эске алып, анын аныктамасына белгилей кетсек, турак-жай фонду – менчигинин формасына карабастан, «Кыргыз Республикасынын аймагындагы турак-жайлардын жыйындысы болуп эсептелет. Мындай аныктама, мамлекеттик менчик, муниципалдык менчик жана жеке менчикте турган турак-жай фондусунун жыйындысы»² – деп аталат.

Ар бир Кыргыз Республикасынын жараны 18 жашка толгондон кийин мамлекет тарабынан турак-жайлуу болгонго шарт түзүшү керек. Жашоо шартыбыз мындан 20 жыл мурдагыга салыштармалуу кыйла алдыга жылды. Азыркы кезде Кыргыз Республикасынын жарандары чет мамлекеттерге чыгып иштеп келишип, ал жактын жашаган үйлөрүн көрүп, биздин өлкөдө да дал ошондой үйлөр курулууда. Бул эң жакшы көрүнүш мамлекетибиздин өнүгүшүнө да зор салым кошууда жардам берип жатышат десем болот.

Ошону менен бирге турак-жай фонду ишмердүүлүктүн бардык мамилелерине негизделген. Анын бүгүнкү күндөгү актуалдуулугунун чеги жок.

Турак-жай мыйзамында көрсөтүлгөндөй, «мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамдары, турак-жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары, башка юридикалык жана жеке жактар турак жай мыйзамдарын бузгандыгы үчүн жарандык, административдик жана жазык жоопкерчилиги каралган»³.

Биз, ар бирибиз өзүбүз жашаган аймакты санитардык жактан таза күтүшүбүз керек. Турак-жай мыйзамында белгилегендей, «турак-жай имараттарында жана жайларда Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында камсыз кылуу эрежелери белгиленген санитардык-эпидемиологиялык жана экологиялык бейпилдикти бузуу тууралуу атайын эрежеге ылайык тиешелүү жоопкерчиликке тартылабыз.

Жалпы пайдалануудагы көп батирлүү турак-үйлөрдү: подвалдарды, жарым подвалдарды, кир жайгыч жайларды, чатырларды, үй үстүн, жерлерди, шаты тепкичтерин, лифттерди, үйдүн алдындагы аймактарды санитардык жактан күтүүнүн эрежелерин бузсак административдик жоопкерчиликке» тартылуубуз каралган.

¹ КР Конституциясы 27.06.2010-ж. 46-берене 1-3 п, 17-бет.

² Турак жай Кодекси 5-статья 14-бет.

³ Турак жай Кодекси 93-статья 72-бет.

Бүгүнкү күндө ири көлөмдөгү турак үйлөрдүн салынуусунун натыйжасында мамлекетибизде турак жай фонду өзгөчө баскычта өнүгө баштады. Ошону менен бирге эле бир кыйла мыйзамсыз, талапка жооп бере албаган, адамдын жашоосу үчүн коркунуч жаткан турак-үйлөр да курулуп жатат. Азыркы учурда турак-жайды куруудагы маселе биздин өлкөбүздө эң негизги жана татаал жол менен чечилүүчү көйгөйлөрдүн катарын толуктайт.

Мисалга алсак, 2006-жылы Өкмөттүн токтомунун негизинде Сулайман-Тоо өзгөчө корголуучу мамлекеттик аймак болуп эсептелет. Бирок, акыркы 7 жыл аралыгында мыйзамсыз курулуштар көп курулуп кеткен. Бул маселе боюнча көптөгөн тиешелүү жактар мекемелерге кайрылышкан, бирок жыйынтыгы жок. 2009-жылы ЮНЕСКОнун дүйнөлүк мурастар тизмесине кирген Сулайман-Тоонун этегиндеги курулуштардын айынан, биз бул тизмеден чыгып калуу коркунучу жаралууда. ЮНЕСКОнун баалуу мурастар тизмесине кирген жалгыз объектиге жасалган бул мамиле үчүн өлкөдөгү бул тизмеге кирүү мүмкүнчүлүгү бар тарыхый эстеликтердин жолу буулуп жатат. Бул маселе боюнча буга чейин да талкуулар болуп келген. Натыйжада, курулуштар салына берип, жолду абдан тарытып салышкан, ошондой эле биздин ыйык тообуздун көркүн бузуп жатат. Бул курулуштардын дээрлик бардыгы мыйзамсыз түшкөнү баарыбызга белгилүү. Ордулуу Оштун көркү болгон Сулайман-Тоо жайгашкан жерде курулуш курууда коопсуздук чаралары да көзөмөлгө алынган эмес. Элдин көпчүлүгү соода-сатык менен тиричилигин өткөргөн шаарда сонку жылдары улам саны көбөйүп жаткан соода түйүндөрү, күркөөлөр авто унаа өткөн жолдорду тарытып, чоң ыңгайсыздыктарды жаратып жатканына күбө болосун. Бул маселени тиешелүү органдар колдоп, текшерип, мыйзамдын негизинде иш жүргүзүүсү кажет. Ош шаары үчүн гана эмес, бүткүл кыргыз журту үчүн тарыхый биздин байлыгыбыз болгон Сулайман-Тоонун көркү жана тазалыгы баарыбыздын көңүл чордонунда. Демек, биз пайдалуу жана максаттуу пайдалансак, эртеңкисине кайдыгер мамиле жасабасак өнүккөн өлкөлөрдүн катарына кошулабыз.

Мындан тышкары, көптөгөн көйгөйлүү маселерибизди кездештирүүгө болот. Автоунаага май куйуучу жайлар шаардын четинде 2 (эки) км, алыстыкта жайгашыш керек. Бирок шаар жергесинде адамдар жашоочу көп кабаттуу үйлөрдүн жанында авто унаа майын куйуучу жайлардын жайгашканын көрөсүң. Бул ошол аймакта жашаган элдин ден-соолугуна терс таасирин тийгизип, атмосфераны булгап жатат.

Бул кайдыгер мамилени жасап жаткан жактардын үстүнөн ким көзөмөл жүргүзөт?

Дагы бир белгилей кетүүчү нерсе көп кабаттуу үйлөр салынууда. Бул жакшы көрүнүш. Бирок алардын көбү талапка жооп бербейт. Жолдон алыс 3 (үч) метрден кем эмес алыстыкта жайгашышы керек. Кээ бир жаңы түшкөн үйлөр жолго жакын түшкөнүн көрөсүн. Мындан тышкары үйлөрдүн жанында мыйзамдын талаптарына жооп бербеген кафелер, оюн-зоок уюштуруучу жайлар жана башка ушул сыяктуу курулуштар салынууда. Оюн-зооктордун ызы-чуулары ошо жерде жашаган элдердин тынчын алып жатышат. Мындай көрүнүштөргө ким жооп берет?

Бул көйгөйлүү маселелерди кантип чечебиз?

Азыркы учурда күндөн күнгө заман өнүгүп, адамдардын жашоосу үчүн ыңгайлуу шарттар түзүлгөн сайын, аны менен бирге турак-жай маселесинде орчундуу көйгөйлөрдүн бирин жогорууда баса белгиледик. Замандын талабына ылайык архитектура-лык жактан өзгөчөлөнгөн турак-жайларды куруу демилгеси күч алууда, бирок аларды тиешелүү органдар катуу көзөмөлгө алуусу абзел. Биз өзүбүз мыйзамсыз иштерди жайылтпоого милдеттүүбүз.

Демек, биз ар бир жаран өзүбүздүн жашаган жерибизге, турак-жайыбызга кайдыгер мамиле кылбашыбыз керек.

Жашаган жерибиздеги турак-жайлардын айланасын санитардык жактан таза кармашыбыз, максаттуу жана пайдалуу сакташыбыз керек. Өзүбүздүн ден-соолугубузга да пайдалуу.

Эгерде турак-жай мыйзамын бузгандар же баш ийбегендер болсо кайсы өлкөнүн жараны болбосун жоопкерчиликке тартылуусу, жоопкерчиликте күчөтүүлөрдү киргизишибиз керек. Бул мамлекетке аз болсо да жардам алып келери талашсыз.

Адабияттар:

1. Кыргыз Республикасынын Конституциясы 27.06.2010.
2. Кыргыз Республикасынын Турак-жай кодекси. - Б., 30.05.2013.
3. Административдик жоопкерчилик жөнүндөгү Кодекси 04.08.1998. - Б. (өзгөртүү толуктоо менен 28.02. 2015).
4. Афонина А.В. Жилищное право (конспект лекций) - М., 2009.
5. Пименова Е.Н. Жилищное право (конспект лекций) - М., 2007.
6. Вишневский И.С., Селиванова Е.С. Жилищное право - М., 2011.
7. Закон Кыргызской Республики «О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республики» № 284 22.10.2009
8. Закон Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республики» №29 05.11.2009 г.

¹ Административдик жоопкерчилик жөнүндөгү кодекси 04.08.1998. - Бишкек (өзгөртүү толуктоолору менен 28.02. 2015) 487-2-ст.

Рецензент: кандидат юридических наук, доцент **Орозов Ж.**