

8. Богуславский М.М. Международное частное право: Учебник. - 4-е изд., перераб. и доп. - М: Юристъ, 2002. - 462 с.
9. Гетьман-Павлова И.В. Г 44 Международное частное право: Учебник. - М.: Изд-во Эксмо, 2005. - 752 с.
10. Конвенция о гражданско-правовых аспектах международного похищения детей (Гаага, 25 октября 1980 г.) <https://rtdety.tatarstan.ru/konventsiya-o-grazhdansko-pravovih-aspektah.htm>

## ТҰРҒЫН ҮЙ ЗАҢНАМАСЫ БОЙЫНША АЗАМАТТАРДЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰҚЫҚТАРЫНЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ

*Мырзалиева Ж.Т. Заң факультетінің 1-курс докторанты, Академик Е.А. Бөкетов  
атындағы Қарағанды Университеті*

Тұрғын үй құқықтары мемлекет кепілдік беретін негізгі әлеуметтік құқықтардың бірі болып табылады. Қазақстан Республикасының Конституция нормаларына сәйкес Қазақстан Республикасында азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады. Заңда көрсетілген санаттағы мұқтаж азаматтарға тұрғын үй заңмен белгіленген нормаларға сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорларынан олардың шама-шарқы көтеретін ақыға беріледі. Олар тұрғын үй жағдайларын қамтамасыз ету және тұрғын үйге қол жеткізу саласындағы азаматтар мен мемлекет арасындағы қатынастарды реттейтін құқықтық нормалар кешенін білдіреді[1]. Бұл жеке тұлғаның өмір сүруі мен дамуы үшін қолайлы жағдайлар жасауға мүмкіндік береді және бұл әр адам үшін маңызды болып келеді.

Әлеуметтік құқықтар, соның ішінде тұрғын үй құқықтары барлық азаматтар үшін әлеуметтік әділеттілік пен мүмкіндіктер теңдігін қамтамасыз етуге бағытталған. Тұрғын үй құқығының маңыздылығы—бұл адамның қауіпсіздік, денсаулық және жайлы өмір сүру сияқты негізгі қажеттіліктерімен тікелей байланысты.

Тұрғын үй құқығы басқа әлеуметтік құқықтар арасында ерекше орын алады, өйткені олар адам өмірінің көптеген аспектілеріне әсер етеді. Мысалы, тұрғын үй жағдайлары денсаулық сақтау, білім беру және әлеуметтік қорғау сапасына әсер етеді. Мемлекет азаматтардың тұрғын үй құқықтарын қамтамасыз етуде және қорғауда шешуші рөл атқарады. Осы саладағы мемлекеттің негізгі міндеттерінің қатарында тұрғын үй құқықтарын іске асыру үшін қолайлы жағдайлар жасауды, әлеуметтік бағдарламаларды әзірлеу мен іске асыруды, тұрғын үй сатып алуға және жалға алуға кепілдіктер мен субсидиялар беруді бөліп көрсетуге болады.

Тұрғын үй құқығының маңыздылығы халықаралық деңгейде де расталады. Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясы және экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар туралы халықаралық пакт сияқты көптеген халықаралық құжаттар тұрғын үй құқығын адамның негізгі құқығы ретінде таниды және мемлекеттерді оның орындалуын қамтамасыз етуге міндеттейді.

Ғылыми әдебиеттерде ғалымдар тұрғын үй құқықтары ұғымын және олардың басқа әлеуметтік құқықтар ішіндегі маңыздылығын, бұл құқықтар адам өмірі мен әлеуметтік әлауқаттың ажырамас бөлігі болып табылатындығына назар аударады.

В. С. Нерсесянц тұрғын үй құқығы азаматтардың әлеуметтік әл-ауқатының негізі екенін көрсетеді, өйткені олар олардың өмірі мен денсаулығына тікелей байланысты. Оның пікірінше, мемлекет азаматтарға тұрғын үй құқықтарын тиісті заңнама арқылы іске асыруға және қорғауға мүмкіндік беруге міндетті [2;32].

Ғалымдардың тұрғын үй құқықтарының анықтамасын қарастыруда көзқарастар сәл өзгеше болуы мүмкін, бірақ тұтастай алғанда олар тұрғын үй құқықтары азаматтар, мемлекет және ұйымдар арасындағы тұрғын үй жағдайларын қамтамасыз ету, тұрғын үйге қол жеткізу және басқа да тұрғын үймен байланысты құқықтар мен міндеттерді жүзеге асыру

саласындағы қатынастарды реттейтін құқықтық нормалардың жиынтығы екендігімен келіседі.

С. А. Беляев азаматтардың тұрғын үй құқығын қамтамасыз етудегі мемлекеттің рөліне назар аударады. Ол тұрғын үй құқықтары негізгі әлеуметтік құқықтардың бірі болып табылатынын және оларды іске асыру мен қорғау халықтың өмір сүру деңгейіне және елдің әлеуметтік дамуына тікелей әсер ететінін атап көрсетеді [3;9].

Ғылыми зерттеулерде мемлекет тарапынан тұрғын үй құқығына кепілдіктерінің маңыздылығына да назар аударылады. Ғалымдар мемлекеттің тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз етудегі, тұрғын үй бағдарламалары мен іс-шараларды әзірлеудегі, сондай-ақ тұрғын үй құқықтары бұзылған жағдайда азаматтардың құқықтарын қорғаудағы рөлін атап көрсетеді.

О. В. Самородов тұрғын үй құқықтарының басқа әлеуметтік құқықтармен байланысын зерттейді. Ол азаматтардың тұрғын үй құқығын қамтамасыз ету мемлекеттік саясаттың маңызды міндеттерінің бірі деп санайды, өйткені бұл құқық денсаулық пен білім алу құқығы сияқты басқа әлеуметтік құқықтарды жүзеге асырумен тікелей байланысты болып келеді[4;13].

А. Е. Шишкин тұрғын үй құқығының әлеуметтік маңыздылығына және оның басқа әлеуметтік құқықтар арасындағы орнына назар аударады. Ол тұрғын үй құқығы азаматтардың негізгі қажеттіліктеріне қатысты және олардың өмір сүру сапасына тікелей әсер ететіндіктен жоғары әлеуметтік маңызы бар деп санайды [5;21].

Сонымен қатар ғалымдар тұрғын үй құқығы басқа әлеуметтік құқықтар арасында ерекше орын алатынын атап көрсетеді, өйткені олар адамның негізгі қажеттіліктерімен және оның әл-ауқатын қамтамасыз етумен тікелей байланысты. Осыған байланысты тұрғын үй құқығы денсаулық, білім және еңбек құқығы сияқты басқа әлеуметтік құқықтарды жүзеге асыру үшін маңызды.

Қазақстан Республикасында және әлемдік практикада тұрғын үй құқықтарының тарихи дамуы қоғамда болып жатқан әлеуметтік-экономикалық және саяси өзгерістермен тығыз байланысты күрделі процесс болып табылады. Кеңес Одағы кезінде Қазақстанда тұрғын үй құқығы КСРО-ның тұрғын үй құқығының жалпы қағидаттарына сәйкес дамыды және негізгі қағидалардың бірі азаматтарға мемлекет есебінен тұрғын үй алу құқығын беру болды.

КСРО-ның ыдырауымен және Қазақстанның тәуелсіздік алуымен тұрғын үй құқығы дамуының жаңа кезеңі басталды. 1995 жылы Қазақстан Республикасының Конституциясы қабылданды, онда әрбір азаматтың қолжетімді тұрғын үйге құқығы және тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі мемлекеттік бағдарламаларға қатысу мүмкіндігі бекітілді. Осыған байланысты Қазақстанда тұрғын үй құқықтарын дамыту нарықтық қағидаттарға және халықтың тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін жағдай жасауға бағыттала бастады.

Халықаралық деңгейде тұрғын үй құқығы дамудың бірқатар кезеңдерінен өтті. 1948 жылы Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясы қабылданды, онда әр адамның лайықты баспана алу құқығы алғаш рет танылды. Содан кейін бұл қағида азаматтық және саяси құқықтар туралы Халықаралық пакт және Экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар туралы Халықаралық пакт сияқты бірқатар халықаралық құжаттарға енгізілді.

Әлемнің әртүрлі елдерінде тұрғын үй құқығы тарихи тәжірибеге, экономикалық және әлеуметтік жағдайларға байланысты әртүрлі бағыт бойынша дамыды. Ұлыбритания мен Германия сияқты кейбір елдерде халықтың аз қамтылған топтарын тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған арнайы әлеуметтік тұрғын үй бағдарламалары құрылды. АҚШ сияқты басқа елдерде жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға және азаматтардың ипотекалық несиеге қол жеткізуіне жағдай жасауға баса назар аударылды. Ресей, Украина және басқа посткеңестік елдер сияқты өтпелі экономикасы бар елдерде тұрғын үй заңнамасын реформалау процесі нарықтық қатынастарға көшуге және азаматтардың тұрғын үй құқықтарын жүзеге асыруға жағдай жасауға бағытталды [6;41].

Осылайша, Қазақстан Республикасында және әлемдік тәжірибеде тұрғын үй құқықтарының тарихи дамуы тұрғын үй құқығының серпінді және тұрақты дамып келе жатқан институт екенін көрсетеді. Осы саладағы өзгерістер қоғамда болып жатқан экономикалық, саяси және әлеуметтік процестерге, сондай-ақ тұрақты даму мен адам құқықтарын қорғаудың халықаралық тенденцияларына байланысты болып келеді.

Тұрғын үй құқығының тарихи дамуы саласындағы зерттеушілер тұрғын үй құқығы күрделі және көп деңгейлі тарихына, соның ішінде кеңестік кезеңдерінен және қазіргі реформалардан тұратыныдығы жөнінде пікірлерін айтты. Ғалымдар әртүрлі елдердегі және тарихи контексттердегі заңнаманың айырмашылықтары мен ерекшеліктерін атап көрсетеді және осы саладағы проблемалар мен тенденцияларға назар аударады.

Тұрғын үй құқығының салыстырмалы аспектісін талдай отырып, зерттеушілер әртүрлі елдер мен аймақтардағы құқықтық жүйелердегі, заңнамалық актілердегі және тұрғын үй құқығын қолдану тәжірибесіндегі айырмашылықтарға назар аударады. Қазақстанда және әлемдік контексте тұрғын үй құқығын дамытудың өзекті мәселелеріне, проблемалары мен перспективаларына ерекше назар аударылады.

Тұрғын үй құқығының бірінші және аса маңызды қайнар көзі Қазақстан Республикасының Конституциясы болып табылады. Онда азаматтардың тұрғын үй құқықтарының негізгі қағидаттары мен кепілдіктері бекітілген, сондай-ақ тұрғын үй құрылысы және халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясаттың негіздері айқындалған. Қазақстан Республикасының заңнамасы тұрғын үй қатынастарын реттейтін бірқатар заңдарды қамтиды. Осы саладағы негізгі акт Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" заңы (бұдан әрі – тұрғын үй қатынастары туралы Заң) болып табылады [7], ол тұрғын үй қатынастарының құқықтық негіздерін айқындайды, тұрғын үй беру тәртібін және осы қатынастардағы тараптардың міндеттемелерін белгілейді. Тұрғын үй қатынастары туралы заңнан басқа, бірқатар басқа заңдарда тұрғын үй қатынастарын реттейтін ережелер де бар. Қаулылар, бұйрықтар, бұйрықтар, нұсқаулар және нұсқаулар сияқты заңға тәуелді актілер тұрғын үй құқығы заңнамасына маңызды қосымша болып табылады. Олар заңнаманың нормаларын ашады және нақтылайды, сондай-ақ оларды іс жүзінде іске асыру тәртібін айқындайды. Тұрғын үй қатынастарын реттеуде халықаралық шарттар мен келісімдер маңызды рөл атқарады. Қазақстан Республикасы бірқатар халықаралық құжаттардың, мысалы, азаматтардың тұрғын үй құқықтарына қатысты ережелерді қамтитын әлеуметтік, экономикалық және мәдени құқықтар туралы халықаралық пактінің және Еуропалық әлеуметтік Хартияның қатысушысы болып табылады [6;].

Қазақстан Республикасы Тұрғын үй заңнамасының негізгі қағидаттары тұрғын үйдің қолжетімділігі, әлеуметтік әділеттілік, тұрғын үйге меншік құқығының кепілдігі және халықтың тұрғын үй мұқтажын қамтамасыз етуде мемлекеттік қолдау болып табылады. Бұл қағидаттар азаматтар үшін лайықты тұрғын үй жағдайларын қамтамасыз етуге, олардың әлеуметтік-экономикалық мүмкіндіктерін есепке алуға және тұрғын үй құқықтарын іске асыру процесінде олардың мүдделерін қорғауға бағытталған.

Бұдан басқа, тұрғын үй заңнамасының маңызды қағидаты тұрғын үй объектілерін салу және пайдалану кезінде экологиялық талаптар мен нормаларды сақтау болып табылады. Бұл қолайлы өмір сүру ортасын құруға және тұрғын аудандарда тұратын азаматтардың денсаулығына қамқорлық жасауға бағытталған [8;33].

Мемлекет халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға және тұрғын үйге қолжетімділікті кеңейтуге бағытталған бағдарламалар мен жобаларды әзірлеу және енгізу арқылы тұрғын үй саясатын іске асыруға белсенді қатысады. Тұрғын үй заңнамасында жас отбасылар, көпбалалы отбасылар, Ұлы Отан соғысына қатысушылар, мүгедектер және басқалар сияқты азаматтардың белгілі бір санаттары үшін әлеуметтік қорғау және қолдау шаралары қарастырылған. Бұл халықтың әртүрлі топтарының ерекшеліктері мен қажеттіліктерін ескеруге және оларды тұрғын үй құқығымен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді [9;79].

Жалпы, тұрғын үй құқығының негізгі қайнар көздерін талдау Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй қатынастарын реттеуге көзқарастың жүйелілігі мен кешенділігін көруге мүмкіндік береді. Заңнама халықаралық тәжірибе мен ұлттық ерекшеліктерді есепке алу негізінде құрылады, сондай-ақ азаматтардың тұрғын үй құқықтарын қамтамасыз етуге және олардың өмір сүру сапасын жақсартуға бағытталған.

Азаматтардың тұрғын үй құқықтары—бұл адамдардың тұрғын үй қажеттіліктерін қамтамасыз етуге және олардың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған құқықтық мүмкіндіктер жиынтығы. Негізгі санаттардың бірі азаматтарға қолданыстағы заңнамаға сәйкес мемлекеттен тұрғын алу немесе жалға алу, иелену мүмкіндігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құқығы болып табылады.

Тұрғын үй жағдайын жақсарту құқығы азаматтардың тұрғын үй құқығының маңызды аспектісі болып табылады. Бұл құқық азаматтардың тұрғын үй жағдайларын неғұрлым ыңғайлы немесе кеңірек тұрғын үйге көшіру арқылы, сондай-ақ қолданыстағы тұрғын үйді жаңарту және қайта салу арқылы жақсартуға мүмкіндік береді.

Тұрғын үй субсидиясы немесе өтемақы алу құқығы тұрғын үй құқығының тағы бір санаты болып табылады. Мемлекет тұрғын үйді абаттандыру және жөндеу шығындары үшін жалдау ақысын төлеуге субсидиялар немесе өтемақылар беру арқылы өзін-өзі тұрғын үймен қамтамасыз ете алмайтын азаматтарға материалдық қолдау көрсетеді.

Азаматтардың тұрғын үй құқықтарының маңызды элементі халықтың әртүрлі топтары үшін қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік бағдарламаларға қатысу құқығы болып табылады. Мұндай бағдарламаларға қатысу азаматтарға коммерциялық тұрғын үй нарығына қарағанда тиімді шарттарда тұрғын үй алуға мүмкіндік береді.

Азаматтардың аталған тұрғын үй құқықтарын іске асыру үшін заңнама азаматтығы, жасы, тұрақты тіркеудің болуы, жеке тұрғын үйінің болуы немесе болмауы, табыс мөлшері, сондай-ақ ардагерлік, мүгедектік немесе аз қамтылған отбасыларға жату сияқты белгілі бір негіздердің болуы сияқты белгілі бір критерийлер мен шарттарды көздейді. Бұл критерийлер мен шарттар заңнамамен белгіленеді және олардың сақталуы тұрғын үй құқығын жүзеге асырғысы келетін азаматтар үшін міндетті болып табылады.

Ғалымдар өз жұмыстарында азаматтардың тұрғын үй құқықтарының негізгі санаттарына назар аударып, олардың халықты әлеуметтік қорғау контекстіндегі маңыздылығын атап көрсетеді. Абдрахманова, Г. С., тұрғын үй құқықтарының негізгі санаттарына тұрғын үй құқығы, тұрғын үй жағдайын жақсарту құқығы және тұрғын үйді жекешелендіру құқығы кіретінін атап өтті. Ол сондай-ақ бұл құқықтардың әртүрлі критерийлері мен іске асыру шарттары бар екенін атап көрсетеді [10;26].

Жариков, В.С., азаматтардың тұрғын үй құқықтарының әртүрлі аспектілерін, соның ішінде қолжетімді тұрғын үй құқығын, тұрғын үй жағдайын жақсарту құқығын және жекешелендіру құқығын қарастырады. Ол осы құқықтарды іске асырудың критерийлері мен шарттарын анықтауда ұлттық заңнаманың ерекшеліктерін ескеру қажеттілігін көрсетеді [11;41].

Зерттеушілер тұрғын үй құқығы әр адам үшін лайықты өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ететін негізгі және фундаменталды құқық екенін атап кетеді.

Троицкий, С.А., азаматтардың қол жетімді тұрғын үй құқығына және тұрғын үй жағдайын жақсартуға баса назар аударады. Ол бұл құқықтарды жүзеге асырудың критерийлері мен шарттары елдегі әлеуметтік-экономикалық жағдайға байланысты және экономикалық дамуға байланысты өзгеруі мүмкін екенін айта кетеді.

Филиппов, А.Л., ұлттық құқықтық жүйелердің әртүрлілігіне байланысты тұрғын үй құқығы, тұрғын үйді жақсарту құқығы және жекешелендіру құқығы сияқты тұрғын үй құқықтарын іске асырудың критерийлері мен шарттарын анықтаудың күрделілігін көрсетеді [3;35].

Жалпы, бұл мәселе бойынша ғалымдар азаматтардың әлеуметтік қорғалуы мен әл-ауқатын қамтамасыз етуде тұрғын үй құқықтарының негізгі санаттары маңызды рөл

атқаратындығын, ал оларды тиісті заңнамалық реттеу мен іске асыру тұрғын үйдің әділ және тиімді нарығын құрудың негізгі факторлары болып табылатындығын атап өтеді.

Тұрғын үй құқықтарының маңыздылығы олардың Қазақстан Республикасын қоса алғанда, әртүрлі елдердің Конституциялары мен заңнамаларында бекітілуінен көрінеді.

Тұрғын үй құқығының негізгі қайнар көздерін талдау тұрғын үй заңнамасы құрылатын негізгі принциптерді және азаматтардың тұрғын үй құқықтарының негізгі категорияларын анықтауға мүмкіндік берді. Ғалымдар тұрғын үй құқығы, тұрғын үй жағдайын жақсарту құқығы және тұрғын үйді жекешелендіру құқығы сияқты маңызды құқықтарды бөліп көрсетеді. Осы құқықтарды іске асыру мемлекеттің белсенді түрде тиісті жағдайлар жасауын, сондай-ақ азаматтардың осы құқықтарға қол жеткізуіне ықпал етудің және бақылаудың тиімді тетіктерін әзірлеуін талап етеді.

Осылайша, азаматтардың тұрғын үй құқықтарын құқықтық бекітудің теориялық негіздері күрделі және көп қырлы құбылыс болып табылады, оны зерттеу тұрғын үй қатынастарын реттеу тетіктерін тереңірек түсінуге және оларды іс жүзінде тиімді қолдануға мүмкіндік береді.

#### Әдебиеттер тізімі:

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы 1995 жылы 30 тамызда республикалық референдумда қабылданған [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000\\_](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000_)
2. Нерсесянц В.С. Философия права: учебник для вузов / В.С. Нерсесянц. – Москва: Норма, 2004. – 528 с.
3. Беляев С.А. Проблемы жилищного законодательства в Российской Федерации: монография / С.А. Беляев. – Санкт-Петербург: Издательство СПбГУ, 2017. – 190 с.
4. Самородов О.В. Жилищное право: учебное пособие / О.В. Самородов. – Москва: Юрайт, 2019. – 264 с.
5. Шишкин А.Е. Современные аспекты реализации жилищных прав граждан в Российской Федерации: монография / А.Е. Шишкин. – Москва: Юридическая литература, 2016. – 224 с.
6. Чуйков С. В. Жилищное право Республики Казахстан: особенности становления и развития / С. В. Чуйков. - Астана: Издательство Айқап, 2016. - 280 с.
7. Тұрғын үй қатынастары туралы Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі N 94 Заңы. [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094\\_](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_)
8. Сайлаубекова Г.А. Экологическая устойчивость в жилищном строительстве Республики Казахстан // Экологический вестник Казахстана. - 2018. - №2. - С. 32-35.
9. Жарова М.Н. Проблемы доступности жилья для разных категорий населения в Республике Казахстан // Социология: научные исследования. - 2020. - №1. - С. 78-82.
10. Абдрахманова Г.С. Жилищное право в Республике Казахстан: основные категории и условия реализации прав граждан. - Алматы: Юридический факультет, 2017.
11. Жариков В.С. Сравнительный анализ жилищного законодательства России и стран СНГ / В.С. Жариков. - Москва: Издательство Юрайт, 2017. - 350 с.

#### ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА НЕКЕНІ БҰЗУ ТУРАЛЫ ІСТЕРДІ ҚАРАСТЫРУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

*Асетова Г.Б. – Академик Е.А. Бөкетов атындағы ҚарУ азаматтық және еңбек құқығы кафедрасының аға оқытушысы, з.ғ.м.*

*Тілеп Т.С. – Академик Е.А. Бөкетов атындағы ҚарУ азаматтық және еңбек құқығы кафедрасының оқытушысы, з.ғ.м.*