Hukuk sorag-jogaplary – 1: Ýaşaýyş jaýyny sowgat etmek, satmak hakda

Category: Hukuk maslahathanasy,Kitapcy,Nukdaýnazar
написано kitapcy | 24 января, 2025
Hukuk sorag-jogaplary – 1: Ýaşaýyş jaýyny sowgat etmek, satmak hakda ÝAŞAÝYŞ JAÝYNY SOWGAT ETMEK, SATMAK HAKDA

SORAG: (@Елена_Прекрасная)

– Ýaşaýyş jaýyny sowgat etmek we satmak hakda nähili hukuk kadalary bar?

JOGAP:

Ýaşaýyş jaýy – gozgalmaýan emläk bolup durýar.
Sowgat etmek şertnamasy hakda düzgünler – Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 548-554-nji maddalarynda, wesýetnama boýunça miras hakda kadalar şol Kodeksiň 1103-1179-njy maddalarynda berkidilýär. Türkmenistanyň Raýat kodeksini şu salgydan: https://minjust.gov.tm/mcenter-single/2 tapyp bolýar.
Gozgalmaýan emläk bilen bagly geleşikler, şol sanda sowgat bermek şertnamasy baglaşylanda, emläk wesýetnama boýunça miras goýlanda geleşikler:
1. Ýazmaça görnüşde;
2. Notarial formada (ýagny, notariusda kepillendirilen görnüşde);
3. Degişli döwlet edarasynda (Adalat ministrliginiň geleşikleri bellige alyş gullugynda) bellige alnan görnüşde bolmaly.
Has giňişleýin we jikme-jik maglumatlar, Türkmenistanyň Adalat ministrliginiň 2016-njy ýylyň 6-njy ýanwarynda çykaran buýrugy bilen tassyklanan: “Notarial hereketlerini amala aşyrmagyň tertibi hakynda düzgünnamanyň” degişli bentlerinde bellenilýär.

Bu düzgünnamada, ýaşaýyş jaý babatda görkezilen hukuk hereketlerini amala aşyrmak üçin nähili resminamalar gerek, nirä ýüz tutmaly, haýsy möhletlerde bu hereketleň amala aşyrylýandygy bellenilýär. Ýa-da iň gowusy, öz ýaşaýan etrabyň boýunça Notarial edara baryp, şol ýerde öz ýaşaýyş jaýyň (jaý hususy eýeçilikde bolmaly) babatda etmekçi bolýan hereketiňi aýdyp, gerekli resminamalaň sanawyny alyp gaýtmaly.

Hususy ýaşaýyş jaýyny sowgat berlende sowgat beriji bilen sowgat alyjyň bilelikde ýaşaýyş jaýynyň ýerleşýän etrabyndaky döwlet Notarial edarasyna ýüz tutmaly. Ol ýere barmazyňdan öň gerekli resminamalar:

1.Ýaşaýyş jaýynyň tükelleýiş kitapçasy (inwentarnoýe delo);

2. Ýaşaýyş jaýynyň gozgalmasyz edilmändigi we sowgat berijiniň hususy eýeçiliginde durýandygy hakda ýaşaýan etrabyň Tehniki-tükelleýiş edarasyndan we Adalat minsitrliginiň bellige alyş gullugynyň degişli etrap bölüminden kepilnamalar;

3.Pasportlar;

4.Eger-de sowgat beriji resmi nikada durýan bolsa nika şahadatnamasy hem-de şol emlägiň eýedeşi hökmünde aýalynyň (äriniň) şol emlägi sowgat bermäge ýazmaça razylygy (muny adatça, notariusda dolduryp berýärler, diňe gol çekäýmeli);

5.Sowgat berijiniň we sowgat alyjynyň ýazgyda duran ýeri hakda ýerli ýaşaýyş jaý bölüminden kepilnama (Forma-3);

6.Eger-de sowgat berilýän ýaşaýyş jaýynda sowgat berijiniň özünden we onuň eýedeşinden (aýalyndan, äriden) başga-da kämillik ýaşyna ýeten raýatlar ýazgyda duran bolsa, olaryň şol ýaşaýyş jaýynyň sowgat berilmegine ýazmaça razylygy (Bu-da adatça, notariusda doldurylýar we gol çekilýär);

7. Görkezilen resminamalaň içinde arzalardan galanynyň göçürmesi (kopiýasy);

8. Şu görnüşdäki geleşikler hakda esasy zady aýtmak ýatdan çykypdyr:

Notariusda şertnamaň tassyklanandygy we Bellige alyş gullugynda şertnamaň bellige alnandygy üçin döwlet pajy tölenilýär.

Türkmenistanyň Prezidentiniň 2009-njy ýylyň 25-nji iýunyndaky 10495-nji karary bilen tassyklanan Döwlet pajynyň

möçberleriniň 3-nji bölegine laýyklykda, gozgalmaýan emläk ýakyn garyndaşlykda durmaýan şahsyň eýeçiligine aýrybaşgalaşdyrylanda (satylanda, sowgat edilende, alyş-çalyş edilende), binýatlyk mukdaryň 300% möçberinde döwlet pajy tölenilýär. Olam şu wagtky ýagdaýda 900 manat bolýar.
Soňra şol şertnama bellige alnanda binýatlyk mukdaryň 10% möçberinde döwlet pajy tölenilýär. Olam 30 manat bolýar.
Eger-de geleşik notarial edaraň özünde däl-de başga ýerde tassyklansa, döwlet pajynyň möçberi 2 esse ýokarlanýar.
Eger-de gozgalmaýan emlägi aýrybaşgalaşdyrmak bilen bagly şertnamany baglaşýan taraplar ýakyn garyndaş bolsa, onda notarial hereketler üçin döwlet pajy binýatlyk mukdaryň 100% möçberinde alynýar. Bu hem häzirki wagtda bolýar 300 manat.
Geleşik baglaşylanda ýazmaça razylygy talap edilýän adam, notariusa gelip bilmese, onda onuň beren arzasyndaky golunyň hakykylygy tassyklanýar ýa-da ol özüniň gol çekmek, razylyk bildirmek-bildirmezlik hukugyny ynanç hatynyň üsti bilen başga bir şahsa berýär.
“Notariat we notarial işi hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 89-njy maddasyna laýyklykda, munuň ýaly ýagdaýda, döwlet notariusy, ygtyýarly wezipeli adam (konsul, ilçihanaň degişli işgäri) mazmuny Türkmenistanyň kanunçylygyna garşy gelmeýän we geleşikleriň beýany bolmadyk resminamadaky goluň hakykylygyna şaýatlyk edýär. Döwlet notariusy, ygtyýarly wezipeli adam goluň hakykylygyna şaýatlyk etmek bilen resminamada beýan edilen wakalary tassyklamaýar, diňe goluň kesgitli şahs tarapyndan goýlanlygyny tassyklaýar.
“Notariat we notarial işi hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 10-njy maddasynyň 3-nji bölegine laýyklykda, Türkmenistanyň daşary ýurt döwletlerindäki diplomatik wekilhanalarynyň we konsullyk edaralarynyň wezipeli adamlary ygtyýarlyklarynyň çäklerinde, şeýle hem şu Kanunda bellenilen halatlarda we çäklerde şular notarial hereketlerini amala aşyrmaga bolan hukuga eýedirler.
Faksdan geçen ýa-da bellenilen tertipde tassyklanmadyk kopiýa resminama hökmünde kabul edilmeýär. Sebäbi şeýle göçürmeleň ýa-da faks habarlaň hakykylygyny tassyk etdirmek zerurlygy

ýüze çykýar. Bu bolsa: «те же яйца, но вид сбоку» bolýar.
Ýaşaýyş jaýyny satýan adamyň daşary ýurtdaky oglunyň bolsa, öz razyçylygyny diňe «öz eli bilen ýazyp ugradandygy» ýeterlik däl. Ol öz bolýan ýurdundaky Türkmenistanyň konsullyk edarasyna ýa-da şoň derejesindäki ygtyýarlandyrylan edara baryp, şol ýerde bellenen tertipde öz ýazmaça razylygyny tassyklatmaly. Soňra asyl nusgasyny Türkmenistana ýollamaly. Eger-de soňra dawa (jedel) ýüze çykmak howpy bar bolsa, şol resminamaň ugradylyş ýoly hem zerurlyk ýüze çykan halatynda kazyýet tarapyndan barlamaga ýaramly (ygtybarly) bolmaly. Sebäbi kazyýet seljerişinde: «subutnamaň gelip çykyş çeşmesi» diýen bir düşünjede bar.
Bu düzgüniň girizilýändigininiň sebäbi, adamlara öz jaýlaryny satmagy «kynlaşdyrmak» üçin «emeli bökdençlik» döretmek däl. Ýurtda günde ýüzlerçe adam jaý satýar, alyş-çalyş edýär, girewine goýýar, sowgat berýär. Eger-de şeýle düzgünler girizilmese, günlerde bir gün, durmuşda bolmasa-da hukuk nukdaýnazaryndan «öý eýesi» maşgala agzalarynyň ählisini öýsüz-öwzarsyz goýýar goýberäýýär.
Onsoň ertesi gün kazyýetiň gapysy uly goh: «Bizden bidin jaýy satypdyr. Habarsyz galypdyrys» we ş.m., we ş.m….
Ýa-da öý eýesi kakasy (ejesi) öýi satandan soň kämillik ýaşyna ýeten oglan (gyz) okuwyny (işini) tamamlap öz ýurduna dolanyp gelenden soň, nirede ýaşamaly?!
Elbetde, hukugyň nazaryýetinde eýeçilik hukugynyň absolýutlyk düşünjesem, otnositellik düşünjesem bar. Ýöne, jemgyýetde konflikti, dartgynlylygy pes derejede saklamak üçin şeýle kadalaram herekete girizilýär.
Telefonda gepleşdirip razyçylyk aýtmak meselesinde-de, edil faksdaky ýaly. Notarius, aňyrdaky gepleýäniň hut şol adamdygyna nädip kepil geçsin?
Hossarlarynyň sözündenmi?
Olar geleşikde bähbidi bar adamlar!
Skaýpyň üsti bilen ýüzbe-ýüz gepleşipmi?
Dogry, aragatnaşygyň bu usulynda özüňi kimdir biri hökmünde tanadyp aldamak mümkinem bolsa, kyn. Emma, hereket edýän kanunçylykda, notariusa munuň ýaly interaktiw usulda resminama

tassyklamak ygtyýarlygy berilmedik.
Hereket edýän kanunçylyk, islendik zady sowgat bermek meselesinde, ony garyndaşlyk gatnaşygy bilen çäklendirmeýär. Kämillik ukyby bolan, raýat hukuk gatnaşyklarynyň islendik subýekti, kanun esasynda öz eýeçiligine degişli islendik emlägini islendik şahsa sowgat berip bilýär.
Sowgat bermek şertnamasy baglaşylyp notariusda tassyklananda-da edil satyn almak-satmak şertnamasyndaky ýaly döwlet pajy tölenilýär.
Türkmenistanyň Maşgala kodeksiniň 1-nji maddasynyň 17-nji bendine laýyklykda: «ýakyn garyndaşlar – ata-eneler (şol sanda perzentlige alanlar), är-aýal, çagalar (şol sanda perzentlige alnanlar), ata we ene, baba we mama, agtyklar, süýtdeş we doly süýtdeş däl doganlar» bolup durýar. Hukuk maslahathanasy