



РЕСПУБЛИКАЛЫҚ НОТАРИАТТЫҚ ПАЛАТАНЫҢ ҒЫЛЫМИ-ТӘЖІРИБЕЛІК ЖУРНАЛЫ

БЮЛЛЕТЕНЬ НОТАРИУСА

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ РЕСПУБЛИКАНСКОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ



3'2024

www.notariat.kz



БЮЛЛЕТЕНЬ НОТАРИУСА

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ НОТАРИАТТЫҚ
ПАЛАТАНЫҢ ҒЫЛЫМИ-ТӘЖІРИБЕЛІК
ЖУРНАЛЫ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
РЕСПУБЛИКАНСКОЙ
НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ

В НОМЕРЕ:

НОВОСТИ

Республиканской нотариальной палаты **2 стр.**

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Аят Битемір
Особенности удостоверения гражданско-правовых сделок по отчуждению права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения **10 стр.**

Гульмира Кыдырбаева, Майра Кадыр
Виды сделок с недвижимостью **16 стр.**

Аяжан Тугжанова
Особенности договора дарения и основания её отмены **21 стр.**

Гульшат Такишева
Обзор законодательства по исполнительной надписи, или что мы имеем сегодня? **24 стр.**

Сайкен Айсин, Гульсум Айтхожина
Нотариустың атқарушылық жазбаны жасауы арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың міндетті шығыстарына қатысудан жалтарған пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен берешекті өндіріп алу алгоритмі **28 стр.**

Гүлнар Неталиева
Мұрагердің құқығы **34 стр.**

Насима Валиева
Сенімхаттарды куәландыру **36 стр.**

ДОКУМЕНТЫ

Қазақстан Республикасы Конституциялық Сотының 2024 жылғы 19 сәуірдегі № 41-НҚ нормативтік қаулысы
«Қазақстан Республикасы Конституциясының 25-бабының 1-тармағын және 26-бабының 3-тармағын ресми түсіндіру туралы» **10 стр.**

Журнал 2001 жылдан бастап шығады

Меншік иесі: Республикалық нотариаттық палата. Басылым 2003 жылы 12 желтоқсанда Қазақстан Республикасының Ақпарат министрлігінде тіркелген. Куәлігі № 4512 – Ж

Редакциялық кеңес: Әсел Жанәбілова – Республикалық нотариаттық палата төрайымы, Мүгілсім Әмірова – Республикалық нотариаттық палата төрайымының кеңесшісі, Сара Идрышева – заң ғылымдарының докторы, ҚазГЗУ профессоры, Мереке Габдуалиев – заң ғылымдарының кандидаты, Ресей жаратылыстану академиясының профессоры.

Бас редактор: Толқын Әлиева

Корректор: Ғалия Сұлтанова

Беттеу: Дмитрий Барков

Редакцияның жазбаша рұқсатынсыз материалдарды қайта басуға, көшіруге немесе таратуға тыйым салынады.

Басылымда жарияланған фактілер мен ақпараттар үшін бар жауапкершілік авторлардың мойнында. Редакция мақала авторының көзқарасына жауап бермейді.

Редакцияның мекенжайы: 010000, Астана қаласы, Сарайшық көшесі, 38 үй, 5 кеңсе.

Тел./факс: 8 (7172) 50-88-26; электронды пошта: tnp_tnp@mail.ru

ЖШС «ПрофиМакс ДК» басылып шықты.

Баспахана мекенжайы:

010000, Астана қаласы, Жеңіс даңғылы, 63/1,

тел./факс: 8 (7172) 38-22-86, 38-04-84,

электронды пошта: profimax_dk@mail.ru

www.profimax.kz

Пішімі 60x84/8.

Тапсырыс № 7414

© Республикалық нотариаттық палата,
«Бюллетень нотариуса», 2024 жыл.

3'2024
МАМЫР - МАУСЫМ

WWW.NOTARIAT.KZ

РЕСПУБЛИКАНСКОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ

РНП Басқарма мүшелері нотариаттың ағымдағы мәселелерін талқылады

15 мамырда Әсел Жанәбілованың төрағалығымен Республикалық нотариаттық палата Басқармасының отырысы өтті. Күн тәртібінің негізгі сұрақтарының бірі РНП-мен атқарған жұмыс. Онымен қоса қол жеткізілген нәтижелер мен алдағы жоспарлар талқыланды.

Атап айтқанда, Республикалық нотариаттық палата Ішкі істер министрлігінің атына «Көлік құралының сәйкестендіру нөмірі бойынша көлік құралдарының жекелеген түрлерін мемлекеттік тіркеу және есепке алу, механикалық көлік құралдарын жүргізушілерді даярлау, емтихандар қабылдау және жүргізуші куәліктерін беру қағидаларын бекіту туралы» бұйрыққа енгізілген өзгерістер бойынша, яғни көлік құралының сатушыға тиесілігі мен Қазақстан Республикасының аумағына әкелуінің заңдылығын тексеру, заңнаманың бұзылуына жол бермеу мақсатында кедендік тазарту, заңнамада көзделген алымдар мен төлемдерді төлеу бөлігінде сұрау жолдау тапсырылды.

Сондай-ақ, Басқарма мүшелері Әділет министрімен өтетін кездесуде талқылайтын аумақтық нотариаттық палаталардан келіп түскен сұрақтарды қарастырды. Бұған дейін 16 сәуірде Республикалық нотариаттық палатаға Басқармадан Азамат Есқараевтың қатысуымен онлайн іс-шара өткізуді қамтамасыз ету тапсырылған еді. Нотариаттық қоғамдастық үшін тұжырымдамалық және маңызы зор мәселелерді талқылау жоспарлануда. Олар, нотариаттық мұрағат, мамандыққа кіру, «Нотариат туралы» Заңның 30-1-бабына өзгерістер енгізу мәселелері.

Басқарма мүшелері сондай-ақ Жоғарғы Соттың мұрагерлік бойынша, банктік қарыз және микроқаржы қызметі шарттарынан туындайтын даулар бойынша, сондай-ақ

Члены Правления обсудили текущие вопросы нотариата

15 мая прошло заседание Правления Республиканской нотариальной палаты под председательством Председателя Асель Жанабилловой. Одним из основных пунктов повестки дня была информация о проделанной работе РНП, где были представлены достигнутые результаты и планы на будущее.

В частности Республиканская нотариальная палата направила запрос в адрес Министерства внутренних дел по внесенным изменениям в приказ «Об утверждении Правил государственной регистрации и учета отдельных видов транспортных средств по идентификационному номеру транспортного средства, подготовки водителей механических транспортных средств, приема экзаменов и выдачи водительских удостоверений», в части осуществления проверки принадлежности транспортного средства продавцу и законность его ввоза на территорию Республики Казахстан, оплаты предусмотренных законодательством сборов и платежей, а также таможенной очистки, с целью недопущения нарушения законодательства.

Правлением также рассмотрены вопросы, поступившие из территориальных нотариальных палат для обсуждения их на встрече с Министром юстиции. Ранее, 16 апреля, Республиканской нотариальной палате Правлением поручено обеспечить проведение онлайн-мероприятия с участием Азамата Есқараева. В планах обсудить концептуальные и важные для нотариального сообщества вопросы, такие как: нотариальный архив; вход в профессию; вопросы внесения изменений в статью 30-1 Закона «О нотариате».

Члены Правления также проанализировали обобщения Верховного Суда по насле-

нотариустардың атқарушы жазбасының күшін жою туралы қорытындыларын талдады.

Басқарма отырысының қорытындысы бойынша РНП кредит алу кезінде екінші жұбайының келісімі бойынша Қаржы нарығын реттеу және дамыту жөніндегі Қазақстан Республикасы агенттігінің атына жүгіну тапсырылды.

Басқарма барысында Төраға төтенше жағдай кезінде зардап шеккен нотариустарға көмек көрсету үшін жиналған қаражат туралы баяндама жасады. Су тасқынынан Қазақстанның бірнеше өңірі, оның ішінде 18 нотариус зардап шекті. РНП ТНП-мен бірге зардап шеккендерге көмектесу үшін қаражат жинауды ұйымдастырды. Барлығы 11 миллион теңгеден астам қаражат жиналды. Сондай-ақ, РНП 1 млн. теңге көлемінде материалдық көмек көрсетті.

Басқарма отырысы нотариат институтын дамытудың маңызды бағыттарын талқылаумен және одан әрі қадамдар бойынша тиісті шешімдер қабылдаумен аяқталды.

дованию, по спорам, вытекающим из договоров банковского займа и микрофинансовой деятельности, а также об отмене исполнительной надписи нотариусов.

По итогам заседания Правления РНП поручено обратиться в адрес Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка по согласиям второго супруга при получении кредита.

В ходе Правления Председатель также представила доклад о собранных средствах для помощи пострадавшим нотариусам во время ЧС.

От паводков пострадали сразу несколько регионов Казахстана, в том числе 18 нотариусов. РНП вместе с ТНП организовали сбор средств для помощи пострадавшим. Всего было собрано более 11 миллионов тенге. Также РНП оказала материальную помощь в размере 1 млн. тг.

Заседание Правления завершилось обсуждением важных направлений развития института нотариата и принятием соответствующих решений по дальнейшим шагам.

Астанаға Германия ФНП делегациясы келді

Қазақстанға Германия Федералдық нотариаттық палата өкілдерінің делегациясы келді. Германия Федералдық нотариаттық палатаның халықаралық істер жөніндегі бас өкілі, сот кеңесшісі, құрметті нотариус Ричард Бок бастаған шетелдік делегацияны Республикалық нотариаттық



В Астану прибыла делегация из ФНП Германии

Казахстан посетила делегация представителей Федеральной нотариальной палаты Германии. Зарубежную делегацию во главе с судебным советником, почётным нотариусом, главным представителем Федеральной нотариальной палаты Германии по международным делам Ричардом Бокот встретили



палатаның төрайымы Әсел Жанәбілова мен Астана қаласының нотариусы Санжар Кенжеғали қарсы алды.

Республикалық нотариаттық палатаның кеңсесінде тараптар екі елдің құқық қолдану практикасын талқылады және нотариаттық қызметте цифрлық технологияларды пайдалану тәжірибесімен алмасты, сонымен қатар нотариат саласындағы ынтымақтастықты одан әрі дамыту туралы сұрақтарды қарастырды.

РНП Төрайымы Қазақстан Республикасының мысалында нотариатты цифрландыру туралы айтып берді. Нотариаттың өкілеттігін кеңейтетін және азаматтар мен заңды тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғаудың тиімді құралы ретіндегі оның рөлін нығайтатын заңнамадағы өзекті новеллаларға егжей-тегжейлі тоқталды.

Шетелдік әріптестер үшін қазақстандық нотариустардың кәсіби қызметін ұйымдастырудың ерекшеліктерін Санжар Кенжеғали БНАЖ-дағы жеке кабинетінің негізінде тізілімдерге қолжетімділік қалай жүзеге асырылатынын, мемлекеттік органдар мен екінші деңгейдегі банктердің ақпараттық жүйелерімен электрондық өзара іс-қимыл шеңберінде нотариат жүйесі қалай жұмыс істейтінін көрсетті.

Германияның ФНП вице-президенті Ричард Бок мырзамен алғашқы байланыс Германияның халықаралық құқықтық ынтымақтастық қорының (IRZ) қызметі аясында орнатылғанын атап өткен жөн. Бұл халықаралық заң ұйымы 1992 жылы ГФР Әділет министрі Клаус Кинкельдің бастамасымен құрылды. Коммерциялық емес ұйым болып табылады. Басқа елдерде Конституциялық құрылымдар құрумен және құқықтық және сот жүйелерін өзгертумен айналысады.

2018 жылы РНП мен Германия ФНП арасында ынтымақтастық туралы келісімге қол қойылды. Аталған келісім аясында тәжірибе алмасу мақсатында бірқатар іс-шаралар өткізілді. Атап айтқанда, Қазақстанда нотариустардың кәсіби этикасы, құжаттарды трансшекаралық тану, халықаралық мұрагерлік құқық, нотариустың

председатель Республиканской нотариальной палаты Асель Жанәбілова и нотариус города Астаны Санжар Кенжеғали.

В ходе посещения Республиканской нотариальной палаты стороны обсудили развитие сотрудничества двух стран в сфере нотариата, обменялись опытом в части правоприменительной практики и использования цифровых технологий в нотариальной деятельности.

Председатель РНП рассказала о цифровизации нотариата на примере Республики Казахстан, а также подробно остановилась на актуальных новеллах в законодательстве, расширяющих полномочия нотариата и укрепляющих его роль как эффективного инструмента защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Подробный экскурс в особенности организации профессиональной деятельности казахстанских нотариусов для зарубежных коллег провел Санжар Кенжеғали, показав им на примере своего личного кабинета в ЕНИС, как осуществляется доступ к реестрам, как функционирует система нотариата в рамках электронного взаимодействия с информационными системами государственных органов и банков второго уровня.

Необходимо отметить, что первый контакт с вице-президентом ФНП Германии господином Боком был установлен в рамках деятельности Германского фонда международного правового сотрудничества (IRZ). Эта международная юридическая организация была основана в 1992 году по инициативе Министра юстиции ФРГ Клауса Кинкеля. Является некоммерческой организацией. Занимается созданием конституционных структур и изменением правовой и судебных систем в других странах.

В 2018 году было подписано Соглашение о сотрудничестве между РНП Казахстана и ФНП Германии. В рамках названного Соглашения, с целью обмена опытом, были проведены ряд мероприятий. В частности в Казахстане прошли семинары по вопросам профессиональной этики нотариусов, трансграничного признания документов, между-

депозиттік шотын пайдалану мәселелері бойынша семинарлар өтті. Аталған семинарларға 200-ден астам нотариус қатысты. Екіжақты ынтымақтастық пандемия жылдарында да сәтті өтті. Онлайн өткізілген 2-ші неміс-қазақстандық семинарда Қазақстан мен Германия нотариаттарының жетістіктері талқыланды.

народного наследственного права, использования депозитного счета нотариуса.

Участниками названных семинаров стали более 200 нотариусов. Двустороннее сотрудничество было успешным и в годы пандемии. На 2-ом немецко-казахстанском семинаре, который был проведен онлайн, были обсуждены достижения нотариатов Казахстана и Германии.



Әділет министрлігі Германияның ФНП делегациясын қабылдады

Қазақстан Республикасының Әділет вице-министрі Бекболат Молдабеков Германия Федералдық нотариаттық палатаның Халықаралық істер жөніндегі бас өкілі Ричард Бок бастаған делегациямен кездесті.

Тараптар нотариат туралы заңнаманы жетілдіру мәселелерін талқылады. Кездесу барысында Ричард Бок Қазақстандағы нотариустар санының өсу қарқынына алаңдаушылық білдірді. Германияның құрметті нотариусы жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелердің міндетті нотариаттық куәлігін заңнамалық тұрғыдан бекіту қажет деп санайтынын мәлімдеді.

Өз кезегінде Бекболат Молдабеков қазіргі уақытта Әділет министрлігі заңнамалық түзетулер жобасын әзірлеп жатқанын және олар неміс әріптестерінің ұсыныстарын қарауға дайын екенін атап өтті.



Министерство юстиции приняло делегацию из ФНП Германии

Вице-министр юстиции Республики Казахстан Бекболат Молдабеков встретился с делегацией Федеральной нотариальной палаты Германии во главе с главным ее представителем по международным делам Ричардом Бок.

Стороны обсудили вопросы совершенствования законодательства о нотариате. В ходе встречи Ричард Бок выразил озабоченность темпом роста количества нотариусов в Казахстане. Почетный нотариус Германии также считает необходимым законодательно закрепить обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

В свою очередь Бекболат Молдабеков заявил, что в настоящее время Министерством юстиции разрабатывается проект законодательных поправок, и они готовы рассмотреть предложения немецких коллег.

Қазақстан мен Германия нотариат саласындағы ынтымақтастықты дамытуды жалғастыруда

Қазақстан мен Германия нотариаттары арасындағы ынтымақтастық туралы

Казахстан и Германия продолжают развивать сотрудничество в сфере нотариата

В рамках официального визита делегации ФНП Германии в Министерство юсти-



келісімге қол қойылды. Әділет вице-министрі Бекболат Молдабековпен кездесудің маңызды қорытындысы Қазақстанның Республикалық нотариаттық палатасы мен Германия Федералдық нотариаттық палатасы арасындағы ынтымақтастық туралы келісімді ұзарту болды.

Құжат нормативтік-құқықтық реттеу мәселелері бойынша тәжірибе алмасуды, сондай-ақ меншік құқығы туралы куәліктерді, өсиеттерді, отбасылық жағдайы туралы өтініштерді және басқа құжаттарды ресімдеуге байланысты мәселелер бойынша өзара көмек көрсетуді көздейді. Германияның ФНП-мен ынтымақтастықтың басқа бағыттарының қатарында нотариустарды оқыту және кәсіби даярлау, оқу курстары мен семинарлар өткізу, құқық саласындағы зерттеулер бар.

Келісімге қол қою рәсіміне Германияның Қазақстандағы елшісі Моника Иверсен де қатысты. Ол Германия Федералдық нотариаттық палатасының біздің елдеріміз арасында нотариат пен құқық саласында қалыптасқан кәсіби және достық байланыстарды қолдау мен дамытуға қосқан үлесін жоғары бағалады.



ции подписано Соглашение о сотрудничестве между нотариатами Казахстана и Германии.

Важным итогом встречи с вице-министром юстиции Бекболатом Молдабековым стала пролонгация Соглашения о сотрудничестве между Республиканской нотариальной палатой Казахстана и Федеральной нотариальной палатой Германии.

Документ предусматривает обмен опытом по вопросам нормативно-правового регулирования, а также предоставление взаимной помощи по вопросам, связанным с оформлением свидетельств о праве собственности, завещаний, заявлений о семейном положении и других документов. Среди других направлений сотрудничества с ФНП Германии – вопросы обучения и профессиональной подготовки нотариусов, проведение учебных курсов и семинаров, исследования в области права.

На торжественной церемонии подписания Соглашения также присутствовала посол Германии в Казахстане Моника Иверсен. Она высоко оценила вклад Федеральной нотариальной палаты Германии в поддержание и развитие профессиональных и дружеских контактов, установившихся между нашими странами в сфере нотариата и права.





MNU-да қазақ-неміс семинары өтті

Германияның корпоративтік құқығының негізгі қағидаттары, нотариустардың ақшаны жылыстатудың алдын алу контекстіндегі қызметі 2024 жылғы 6 маусымда MNU-да өткен «Корпоративтік құқық саласындағы нотариаттық өкілеттіктер» қазақстан-неміс семинарында негізгі тақырыптарға айналды.

Аталған семинар жұмысына Астана қаласының және Қарағанды облысының нотариустары қатысты.

Семинар барысында Республикалық нотариаттық палатаның төрайымы Әсел Жанәбілова дәстүрлі түрде тұрақты сипатта болатын Қазақстан мен Германия нотариаттары арасындағы ынтымақтастық туралы келісім шеңберінде оқыту іс-шараларын өткізудің маңыздылығын атап өтті.

Семинар барысында тыңдалған баяндамалардың үлкен блогы Қылмыстық жолмен алынған кірістерді заңдастыруға (жылыстауға) және терроризмді қаржыландыруға қарсы іс-қимыл туралы заңнама шеңберіндегі нотариаттық қызмет мәселелеріне, нотариустың корпоративтік құқықтық қатынастардағы және бизнес иелерінің құқықтарын қорғаудағы рөлінің артуына арналды.

Атап айтқанда, неміс әріптестері Германиядағы жауапкершілігі шектеулі серіктестіктің үлгілік шартын жасау тәжірибесімен бөлісті.

Семинар соңында Ричард Бок іс-шараға қатысушылардың сұрақтарына жауап берді.



В MNU прошел казахстанско-немецкий семинар

Основные принципы корпоративного права Германии, деятельность нотариусов в контексте предотвращения отмывания денег стали основными темами на казахстанско-немецком семинаре «Нотариальные полномочия в области корпоративного права», который прошел 6 июня 2024 года в MNU.

В работе названного семинара приняли участие нотариусы города Астаны и Карагандинской области.

В ходе семинара председателем Республиканской нотариальной палаты Асель Жанабилевой была отмечена важность проведения обучающих мероприятий в рамках Соглашения о сотрудничестве между нотариатами Казахстана и Германии, которые уже традиционно носят постоянный характер.

Большой блок докладов, заслушанных во время семинара, был посвящен вопросам нотариальной деятельности в рамках законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, возросшей роли нотариуса в корпоративных правоотношениях и защите прав собственников бизнеса.

В частности немецкие коллеги поделились практикой составления типового договора общества с ограниченной ответственностью в Германии.

В конце семинара Ричард Бок ответил на вопросы участников мероприятия.

Түркістанда РНП Басқармасының көшпелі отырысы өтті

2024 жылғы 12 маусымда Түркістанда Республикалық нотариаттық палата Басқармасының көшпелі отырысы өтті.

Нотариат мәселелерін талқылау шеңберінде ұйымдастырылған отырыс Түркістан облысы нотариаттық палатасының базасында өтті.

Отырыс барысында Басқарма мүшелері ағымдағы мәселелерді шешуге бағытталған бірқатар мәселелерді талқылады.

Ең алдымен, бұл Қазақстандағы көктемгі су тасқынының салдары, атап айтқанда жеке нотариаттық мұрағаттар мен зардап шеккен нотариустарға материалдық көмек көрсету мәселелері еді.

Сондай-ақ, бұл Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 31 қаңтардағы № 31 «Нотариустардың нотариаттық іс-әрекеттер жасау қағидаларын бекіту туралы» бұйрығына нотариустардың нотариаттық іс-әрекеттер жасау кезінде мәліметтер алу рәсімін ретке келтіру бөлігінде және көлік құралына мемлекеттік тіркеу туралы куәлікті ұсыну шеңберінде орын алатын қайшылықтарға қатысты өзгерістер мен толықтырулар енгізу.

Нотариустың кәсіби этикасының этикалық стандарттарына, сондай-ақ нотариустарда нотариаттық қызметпен айналысу құқығына үміткер адамдардың тағылымдамадан өту мәселелеріне ерекше назар аударылды.

Басқарма соңында РНП төрайымы Әсел Жанәбілова РНП Басқармасының көшпелі отырысы Түркістанда кездейсоқ өтпегенін атап өтті.

Осы жылдың наурыз айында Түркістан облысы нотариаттық палатасының аппараты өз ғимаратына Жаңа қала шағын ауданы, 160-квартал, 522-учаске мекенжайы бойынша көшті деп хабарланды.

В Туркестане прошло выездное заседание Правления РНП

12 июня 2024 года в Туркестане прошло выездное заседание Правления Республиканской нотариальной палаты.

Заседание, организованное в рамках обсуждения вопросов нотариата, состоялось на базе Нотариальной палаты Туркестанской области.

В ходе заседания члены Правления обсудили ряд конкретных мер, направленных на решение текущих вопросов.

Прежде всего, это вопросы последствий весенних паводков в Казахстане, в частности частных нотариальных архивов и оказания материальной помощи пострадавшим нотариусам.

Также это вопросы внесения изменений и дополнений в приказ Министра юстиции РК от 31 января 2012 г. № 31 «Об утверждении Правил совершения нотариальных действий нотариусами» в части упорядочения процедуры получения сведений нотариусами при совершении нотариальных действий; существующей коллизии в рамках представления свидетельства о государственной регистрации транспортного средства.

Особое внимание было обращено этическим стандартам профессиональной этики нотариуса, а также вопросам прохождения стажировки лицами, претендующими на право занятия нотариальной деятельностью у нотариусов.

По завершении Правления председатель РНП Асель Жанабилова отметила, что выездное заседание Правления РНП прошло в Туркестане не случайно. В марте этого года аппарат Нотариальной палаты Туркестанской области переехал в собственное здание, расположенное по адресу: мкр. Жаңа қала, 160 квартал, участок 522.

Базалық ұйымның халықаралық семинары өтті

2024 жылғы 13 маусымда ТМД-ға қатысушы мемлекеттердің нотариаттық

Состоялся международный семинар Базовой организации

13 июня 2024 года прошел международный семинар Базовой организации госу-

қызмет саласындағы базалық ұйымының «Трансшекаралық ақпарат алмасу кезінде электрондық нысанда нотариаттық іс-әрекеттер жасауды құқықтық реттеу» тақырыбында халықаралық семинары өтті.

Оған Армения, Беларусь, Қазақстан, Қырғызстан, Ресей, Тәжікстан және Өзбекстан нотариаттары мен әділет министрліктерінің өкілдері қатысты.

Қазақстанның нотариаттық қоғамдастығы атынан «Трансшекаралық ақпарат алмасу кезінде электрондық нысанда нотариаттық іс-әрекеттер жасауды құқықтық реттеу» тақырыбында Республикалық нотариаттық палатаның Тәртіптік комиссиясының төрағасы, Астана қаласының нотариусы Олег Полумордвинов баяндама жасады.

дарств-участников СНГ в сфере нотариальной деятельности на тему: «Правовое регулирование совершения нотариальных действий в электронной форме при трансграничном информационном обмене».

В нем приняли участие представители нотариатов и министерств юстиции Армении, Беларуси, Казахстана, Кыргызстана, России, Таджикистана и Узбекистана.

От имени нотариального сообщества Казахстана с докладом на тему «Правовое регулирование совершения нотариальных действий в электронной форме при трансграничном информационном обмене» выступил Председатель Дисциплинарной комиссии Республиканской нотариальной палаты, нотариус г. Астаны Олег Полумордвинов.

Алматыда «Құқық өңірлік экономикалық интеграцияның негізі» форумы өтті

Алматыда «Құқық өңірлік экономикалық интеграцияның негізі» атты екінші Орталық Азия халықаралық ғылыми-білім беру форумы аяқталды.

Форумды әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, О.Е. Кутафин атындағы Мәскеу мемлекеттік заң университеті және Ресей Федерациясы Сыртқы істер министрлігінің Мәскеу мемлекеттік Халықаралық қатынастар институты ұйымдастырды.

«Орталық Азия елдерінде құқықтық қызметтер көрсету саласындағы интеграция және өзара іс-қимыл» секциясы аясында Ресей Федерациясы Федералдық нотариаттық палатасының президенті Константин Корсик ЕАЭО елдері нотариаттарының құқықтық саладағы әріптестігі туралы баяндама жасады.

Республикалық нотариаттық палатаның атынан форум жұмысына РНП Тәртіптік комиссиясының төрағасы, Астана қаласының нотариусы Олег Полумордвинов қатысты.

В Алматы прошел форум «Право как основа региональной экономической интеграции»

В Алматы завершился Второй Центрально-азиатский международный научно-образовательный форум «Право как основа региональной экономической интеграции».

Форум был организован Казахским национальным университетом имени аль-Фараби, Московским государственным юридическим университетом имени О.Е. Кутафина (МГЮА) и Московским государственным институтом международных отношений (университета) Министерства иностранных дел Российской Федерации (МГИМО МИД России).

В рамках секции «Интеграция и взаимодействие в сфере оказания правовых услуг в странах Центральной Азии» с докладом о партнерстве нотариатов стран ЕАЭС в правовой сфере выступил президент Федеральной нотариальной палаты Российской Федерации Константин Корсик. От имени Республиканской нотариальной палаты в работе форума принял участие Председатель Дисциплинарной комиссии РНП, нотариус города Астаны Олег Полумордвинов.

*Аят Битемір,
нотариус нотариальной палаты
Туркестанской области*

ОСОБЕННОСТИ УДОСТОВЕРЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛОК ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно внесенным изменениям в Закон Республики Казахстан от 30 июня 2021 года № 59-VII ЗРК в Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года: в статье 33 часть шестую пункта 1 дополнили подпунктом 5-1), который наделило правом граждан РК и негосударственные юридические лица без иностранного участия отчуждением права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения. Поправками предусматривается возможность отчуждения права аренды земель сельхозназначения казахстанцами без выкупа у государства. При этом запрет на предоставление таких земель в субаренду сохраняется.

Изменение коснулось вроде бы маленькой части подпункта статьи, но в правоприменительной практике оно привнесло в жизнь граждан и наряду с этим в гражданско-правовые сделки, удостоверяемые нотариусом, множество споров и вопросов. В этой статье мне хотелось бы затронуть проблемы, возникшие с удостоверением договоров, а также разъяснить некоторые моменты процедуры удостоверения граж-

данско-правовых сделок по отчуждению права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Самым важным спором среди нотариусов, а также для регистрирующего органа и земельного комитета был момент, с какого периода отсчитывать пятилетний срок использования права временного землепользования на земельный участок для ведения крестьянского хозяйства. Хотя, на мой взгляд, по данному моменту все было достаточно ясно. Момент отсчета был четко регламентирован нормами самого Земельного кодекса РК. Остановимся на них более подробно.

Согласно нововведенной норме «Отчуждение права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе гражданско-правовых сделок по истечении пятилетнего срока аренды с момента предоставления права землепользования...». «Предоставление права землепользования означает наделение лица правом землепользования непосредственно государством. Предостав-

ление права землепользования гражданам и юридическим лицам производится на основании решения местного исполнительного органа...» (п. 1 ст. 32, ст. 33 п. 5 ЗК РК). Следовательно, отсчет должен быть произведен с момента вынесения исполнительным органом решения либо постановления на использование земельного участка.

Другой существенной проблемой считается разногласие в разночтении текста закона в русской и казахской версиях.

Установлено разногласие в тексте нормы закона статьи 33, ч.1, п. 5-1 Земельного кодекса РК на казахском и русском языках. В казахской версии момент предоставления земельного участка читается «берілген», что переводится как «передан». В русской версии норма читается с момента «предоставления». Разночтение вносит трудность в правоприменительной практике. В районных центрах уполномоченные органы, читая закон на казахском языке, вели пятилетний отсчет землепользования с момента удостоверения гражданско-правовой сделки.

Версия статьи закона на казахском языке звучит буквально так: «жер пайдалану құқығы берілген кезден бастап бес жыл жалға алу мерзімі өткеннен кейін». В переводе слово «берілген» означает «передача».

Законодательно в казахской версии закона совершение гражданско-правовых сделок возможно лишь по истечении пятилетнего срока с момента передачи права временного землепользования на землях сельхозназначения, то есть после удостоверения гражданско-правовой сделки. Правильнее было бы записать «ТАБЫСТАУДАН», что в переводе означает «с момента предоставления».

Если оставить без изменения казахскую версию закона, то возникнет необходимость отсчета пятилетнего срока использования земельного участка от удостоверенной гражданско-правовой сделки (договора купли-продажи, дарения, мены...), хотя в русской версии закона отсчет времени идет от момента предоставления (вынесения

решения, постановления акимата на использование права на земельный участок).

Следующая сложность возникает, когда новый землепользователь хочет по экономическим соображениям либо в силу возникших семейных обстоятельств произвести отчуждение права землепользования (например, переезжает в другую область). На основании п. 1 ст. 6 ГК РК «Нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения». Следовательно, буквальное толкование закона позволяет нам сделать следующие выводы: «Отчуждение права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе гражданско-правовых сделок по истечении пятилетнего срока аренды с момента предоставления права землепользования...».

При таких обстоятельствах у многих нотариусов возникает вопрос: можно ли отчуждать от вторичного землепользователя право землепользования сельхозназначения другим гражданам РК? То есть снова совершить гражданско-правовую сделку по отчуждению права землепользования?

Следующим, достаточно часто возникающим вопросом является: Как быть в случае, если наследником является иностранец? И как оформлять наследственные права на земли на праве временного землепользования для ведения крестьянского и фермерского хозяйства на имя наследников с иностранным подданством? Ведь пунктом 4 статьи 23 ЗК РК запрещено совершать сделки в пользу иностранца, лица без гражданства, иностранных юридических лиц, юридических лиц Республики Казахстан с иностранным участием, международных организаций, научных центров с международным участием, а также кандасы не могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности или землепользования. Основываясь на вышеуказанных нормах, оформлять право временного землепользования на земельные

участки сельхозназначения на имя иностранных наследников нельзя.

Наряду с этим при совершении гражданско-правовых сделок в отношении права временного землепользования на землях сельхозназначения есть отличительные особенности от других договоров по отчуждению недвижимости.

1 особенность: На основании пункта 3 главы 2 «Об утверждении Правил переоформления договора временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения при отчуждении права землепользования» «Землепользователь», совершивший отчуждение права землепользования на землях сельхозназначения, (например «ПРОДАВЕЦ» по сделке, а не «покупатель») обязан в течении трех рабочих дней после совершения сделки уведомить уполномоченный орган по месту нахождения земельного участка. Сообщение направляется в письменной форме с указанием номера и даты соответствующей гражданско-правовой сделки.

2 особенность: В договоре гражданско-правовой сделки указывается оставшийся срок права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. использование права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения действительно до истечения срока первоначальной аренды в порядке, определенном уполномоченным органом.

Важно: При совершении гражданско-правовой сделки в обязательном порядке необходимо требовать согласия супругов сторон, так как статья 60 Земельного кодекса РК определяет правовой режим на земельный участок на праве землепользования общей собственностью супругов, которая определяется в соответствии с нормами, предусмотренными гражданским и брачно-семейным законодательством Республики Казахстан, регулирующими имущественные отношения между супругами.

3 особенность: Согласно п. 2 статьи 41 ПК РК «Крестьянское или фермерское хозяйство может выступать в формах: 1) крестьянского хозяйства, в котором предпринимательская деятельность осуществляется в форме семейного предпринимательства, основанного на базе общей совместной собственности». П. 2. ст. 42 «Членами крестьянского или фермерского хозяйства являются супруги, близкие родственники (родители (родитель), дети, усыновители (удочерители), усыновленные (удочеренные), полнородные и неполнородные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки». П. 1 статьи 46: «Имущество крестьянского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если договором между ними не установлено иное. Имущество фермерского хозяйства, организованного в форме простого товарищества на основе договора о совместной деятельности, принадлежит его членам на праве общей долевой собственности». Согласно нормам п.1 статьи 212 ГК РК «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников». При продаже доли в праве долевой собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества в течение десяти дней со дня получения извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу (п 1. п 2. статьи 216 ГК РК). Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоря-

жением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников (п. 2 ст. 220 ГК РК).

Для исключения разногласий и правовых коллизий при совершении гражданско-правовых сделок при общей совместной или долевой собственности крестьянских и фермерских хозяйств необходимо истребовать сведения о составе членов крестьянского хозяйства. Согласия совладельцев общей (долевой) собственности при отчуждении права временного землепользования на землях сельскохозяйственного назначения членов крестьянского или фермерского хозяйства нужно удостоверить в обязательном порядке. Сведения согласно Кодексу о предпринимательстве РК необходимо истребовать в Комитете государственных доходов по месту нахождения земельного участка и регистрации крестьянского хозяйства. При регистрации крестьянского или фермерского хозяйства, основанного на совместном предпринимательстве, свидетельство о государственной регистрации выдается на главу крестьянского или фермерского хозяйства. К свидетельству прилагается список членов крестьянского или фермерского хозяйства, заверенный руководителем соответствующего территориального подразделения органа государственных доходов. Судебная практика и жалобы граждан на самом деле доказывают, что, не соблюдая эту норму закона по участию в гражданско-правовых сделках членов крестьянского и фермерского хозяйств, отменяются и признаются недействительными удостоверенные договоры, свидетельства по наследованию и т.д. Важно наличие справки или сведений о составе членов к/х, чтобы не нарушить права ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ общего совместного или долевого имущества. Однако для введения единой практики было бы целесообразнее делать запросы. Практика доказывает, что не всегда в правоустанавливающих документах указаны все члены крестьянского или фермерского хозяйств. И для снижения судебных споров по поводу нарушения

прав собственников общей совместной или долевой собственности и обеспечения законности удостоверенной нотариусом сделки, считаем целесообразнее истребовать справки или сведения о составе членов крестьянского и фермерских хозяйств.

4 особенность: Согласно пункту 4 статьи 96-1 Кодекса при совершении гражданско-правовой сделки на земле сельскохозяйственного назначения необходимо учесть, что не допускается предоставление/передача земельных участков физическим и юридическим лицам, находящимся в реестре лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки. Информацию о Реестре лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки, можно найти и получить на интернет-ресурсе. Рекомендую распечатать информационную справку и приложить к документам гражданско-правовой сделки. Простым пользователям Реестра государственного имущества (физическим лицам) авторизация на портале не требуется, и они могут просмотреть общедоступную информацию, выбрав предварительно интересующий их раздел Реестра государственного имущества (Реестр объектов приватизации; Реестр договоров имущественного найма (Аренды); Реестр договоров концессии и государственно-частного партнерства; Государственный мониторинг собственности и т.д.).

5 особенность: При удостоверении отчуждения права временного землепользования на земельные участки сельхозназначения необходимо учитывать предельные размеры земельных участков, установленных для граждан и юридических лиц без иностранного участия. Общий суммарный размер не должен превышать определенного лимита. В Туркестанской области в Тoleбийском районе эти размеры у граждан Казахстана для ведения крестьянского и фермерского хозяйства составляют 70 га. Если суммарный расчет превышает норму, установленную в соответствии с пунктом 4 пп. 5-1 ст. 33 и п. 4 ст. 50 Земельного кодекса

РК, то уполномоченный орган может отказать в переоформлении договора аренды и соответственно в регистрации.

Информация о предельных нормах для земельных участков сельхозназначения утверждена постановлением Правительства РК от 25 января 2023 года № 42.

6 особенность: Необходимо учитывать, что согласно пунктам 1 и 6 ст. 24 данного кодекса – не могут быть стороной гражданско-правовой сделки иностранцы, лица без гражданства, иностранные юридические лица, юридические лица Республики Казахстан с иностранным участием, международные организации, научные центры с международным участием, а также кандасы не могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности или землепользования. Также необходимо ранее введенный запрет на предоставление земель сельхозназначения иностранным землепользователям распространить на граждан Казахстана, состоящих в браке (супружестве) с иностранцами или лицами без гражданства.

7 особенность: Далее, при продаже земельного участка следует руководствоваться статьей 228 Налогового кодекса Республики Казахстан (далее – НК РК).

Доход от прироста стоимости образуется при реализации активов, не подлежащих амортизации, за исключением активов, выкупленных для государственных нужд в соответствии с законами Республики Казахстан (подпункт 1) пункта 1 статьи 228 НК РК).

Первоначальная стоимость земельного участка в целях применения статьи 228 НК РК определяется в следующем порядке:

в случае, если активы были получены безвозмездно, – стоимость, включенная в совокупный годовой доход в виде стоимости безвозмездно полученного имущества в соответствии с Налоговым кодексом, плюс другие затраты, увеличивающие стоимость активов, в том числе после их приобретения, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и требованиями

ми законодательства Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности, кроме:

затрат (расходов), не подлежащих отнесению на вычеты в соответствии с подпунктами 2), 3), 4) и 5) статьи 264 НК РК; амортизационных отчислений (пункт 6 статьи 228 Налогового кодекса).

В связи с изложенным, при продаже земельного участка с целевым назначением «для ведения крестьянского хозяйства» с приростом стоимости (в случае, если стоимость реализации превышает первоначальную стоимость), у ИП ОУР возникнут налоговые обязательства по ИПН (такой доход от прироста стоимости включается в совокупно полученный доход и облагается ИПН) вне зависимости от периода нахождения его на праве собственности.

В качестве рекомендательного характера сторонам гражданско-правовой сделки разъяснить необходимость предоставления акта определения кадастровой стоимости земельного участка. Необходимость акта определения кадастровой стоимости земельного участка заключается в следующем:

Исходя из буквального толкования ст. 228 НК РК, ценой договора купли-продажи следует считать установленную стоимость актива, закрепленную в финотчетности крестьянского или фермерского хозяйства. Но вышеуказанный хозяйствующий субъект права не ведет финотчетность и даже при подаче налоговой декларации не включает туда стоимость земли.

Если применять принцип свободы договора и свободы цены, то получается, что при заключении договора купли-продажи права временного землепользования на земельные участки стороны сами устанавливают цену недвижимости, как правило, значительно занижая ее, что подпадает под финмониторинг. А при заключении договора дарения одариваемый оплачивает налог из расчета кадастровой стоимости. Наряду с этим при удостоверении договора мены на недвижимое имущество, права и иные

товары возникает необходимость акта определения оценочной стоимости.

П.1 чт. 502 ГК РК: «Если из договора не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы по их передаче и принятию осуществляются в каждом случае той стороной, которая несёт соответствующие обязанности».

Следует понимать, какие характеристики ЗУ надо учитывать для того, чтобы обмен был равнозначным. Характеристиками ЗУ признаются: месторасположение, балл бонитета (качество земли), кадастровая стоимость, площадь, состав угодий.

П. 2: «В случаях, когда в соответствии с договором обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок не предусмотрен договором».

Данная норма опять возвращает нас к определению стоимости земельного участка, через акт определения кадастровой стоимости земельного участка. Основываясь на этих возможных вариантах сделок, просим рекомендовать сторонам сделки получение акта оценки кадастровой стоимости земельного участка.

8 особенность: Немало было споров по тарифам, применяемым при оплате по удостоверению гражданско-правовых сделок по отчуждению права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Законодательными нормами утверждено: п. 1 ст. 195 ГК РК: «К вещным правам наряду с правом собственности относятся: 1) право землепользования; ... и другие вещные права, предусмотренные настоящим Кодексом или иными законодательными актами». В этой же норме закона п. 2 гласит: «К вещным правам применяются нормы о праве собственности, если иное не

предусмотрено законодательством или не противоречит природе данного вещного права».

Право землепользования – это право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе. Это право является вещным, и к нему применяются нормы о праве собственности. Соответственно удостоверение гражданско-правовых сделок по отчуждению права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения будет относиться к удостоверению договоров об отчуждении недвижимого имущества (земельных участков).

9 особенность: Регистрация удостоверенной гражданско-правовой сделки по отчуждению права временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения, согласно п. 10 Главы 2 Правил переоформления договора временного возмездного землепользования (аренды) земельных участков сельскохозяйственного назначения при отчуждении права землепользования от 05.04.2022 года за № 98, осуществляется уже после подписания новым землепользователем и местным исполнительным органом договора аренды временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка.

Новый землепользователь самостоятельно передает соответствующие документы на регистрацию через НАО «Правительство для граждан».

Правоприменительная практика показала, что данная норма была своевременной и необходимой для наших граждан и внесла достаточно положительных изменений в социально-экономическое развитие сельского хозяйства. Надеюсь, изложенное было полезным для коллег.

*Гульмира Кыдырбаева,
нотариус города Астаны*

*Майра Кадыр,
нотариус города Астаны*

ВИДЫ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сделка – это договор о выполнении чего-нибудь. Согласно статье 147 Гражданского кодекса РК, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделки бывают односторонние, двусторонние или многосторонние. Односторонней считается сделка, для совершения которой необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Для совершения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон – двусторонняя сделка, либо трех или более сторон – многосторонняя сделка.

Сделки совершаются в устной или в письменной форме. Письменная форма включает в себя простую форму или нотариальную форму. Под простой письменной формой понимается сделка, которую гражданин составил самостоятельно. Под нотариальной письменной понимается сделка, которую стороны составили или сам нотариус с последующим ее заверением.

Согласно Гражданскому кодексу РК сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

В связи с этим, согласно закону Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это обязательная проце-

дура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные настоящим Законом и иными законами. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является единственным доказательством существования зарегистрированного права и зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Придавая большое значение объектам недвижимости в жизни и деятельности граждан, закон обозначил ее специальный правовой режим. И он заключается в том, что право собственности, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют органы юстиции Республики Казахстан. Согласно Закону РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Одновременно с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека,

доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество. К объектам недвижимости относятся земельные участки, здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Объектом недвижимости признается также предприятие, как имущественный комплекс со всеми входящими в его состав видами имущества, предназначенными для его деятельности.

Формирование объектов недвижимости для осуществления учета и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном законодательством. Объекты недвижимости идентифицируются путем присвоения им в установленном законодательством порядке кадастровых номеров, которые используются для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1 января 2013 года в Республике Казахстан установлен порядок регистрации недвижимого имущества в электронном виде, это явилось новшеством в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

В нотариальном процессе это происходит следующим образом, Нотариус после удостоверения сделки:

- направляет электронный или сканированный формат правоустанавливающего документа, заверенного его электронной цифровой подписью, посредством единой нотариальной информационной системы в информационную систему правового кадастра;

- информирует приобретателя недвижимого имущества:

- об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой;

- о сумме сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подлежащей уплате, или об освобождении от уплаты сбора в соответствии с налоговым законодательством РК;

- в случае освобождения приобретателя недвижимого имущества от уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сканирует документ, подтверждающий право на льготу;

- направляет в информационную систему правового кадастра электронную копию документа, подтверждающего освобождение лица от уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Правообладатель оплачивает сбор за государственную регистрацию через платежный шлюз «электронного правительства» любым способом, предусмотренным уполномоченным органом, осуществляющим руководство в сфере информатизации, с обязательным указанием данных плательщика сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и уникального номера правоустанавливающего документа.

После произведения уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество реквизиты чека сохраняются в виде электронного чека и направляются в информационную систему правового кадастра.

Электронная регистрация прав на недвижимое имущество должна быть произведена не позднее дня, следующего за днем поступления в информационную систему правового кадастра подтверждения об уплате сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении от уплаты сбора.

При удостоверении у нотариуса договора об отчуждении недвижимого имущества, электронное извещение о совершенной сделке через программу будет автоматически поступать в орган юстиции и с этого момента право собственника будет зарегистрировано. Покупатель недвижимости после подписания договора оплачивает сумму государственной пошлины через банковское приложение.

После подписания договора у нотариуса, гражданам не нужно сдавать документы в НАО «Правительство для граждан» и ожидать решения органов юстиции. Вся необходимая информация автоматически поступает от нотариуса в регистрирующий орган. Гражданину достаточно оплатить только

государственную пошлину за регистрацию недвижимого имущества.

В связи с этим государственная регистрация прав на недвижимое имущество в электронной форме совершенно упростила процедуру оформления права собственности и создала отличные условия для реализации прав граждан.

Однако 12 декабря 2017 года постановлением Правительства Республики Казахстан утверждена Государственная программа «Цифровой Казахстан», целью которой явилось ускорение темпов развития экономики Республики Казахстан и улучшение качества жизни населения за счет использования цифровых технологий в среднесрочной перспективе, а также создание условий для перехода экономики Казахстана на принципиально новую траекторию развития, обеспечивающую создание цифровой экономики будущего в долгосрочной перспективе. В связи с реализацией данной программы Республика Казахстан уверенно внедряет новые технологии в целях обеспечения благосостояния общества, роста занятости населения, перенимая это у таких стран, как Швеция, Россия, Грузия, Украина, Эстония, Беларусь, не желая при этом отставать от названных стран. По уровню цифровизации Казахстан на сегодня занимает 28-ю позицию в рейтинге Организации Объединенных Наций по развитию электронного правительства.

Таким образом, цифровизация влияет на разработку и внедрение информационных систем, так как они интегрируются друг с другом, что позволяет сократить время на обработку данных, экономит время, ресурсы, средства граждан. Опасность электронной цифровизации заключается в том, что по всему миру возможно снижение важности человека во многих процессах и вероятно исчезновение в будущем целых профессий, в том числе и нотариата, с которыми лучше якобы будут справляться роботы, нежели люди.

В связи с тем, что появилась вышеуказанная программа «Цифровой Казахстан», в стране появилась практика по удостоверению сделок с недвижимостью через блокчейн, которая интенсивно растет. Тем самым, в этой статье хочется разобраться, насколько эта процедура по удостоверению

сделок с недвижимостью безопасна для нашего населения.

Для начала давайте разберемся, что же это за такое новое слово «БЛОКЧЕЙН», для простого гражданина это что-то совершенно новое и непонятное. Исходя из разных источников, БЛОКЧЕЙН – это децентрализованный реестр всех операций в одноранговой сети. С помощью блокчейна можно создавать умные контракты, которые позволяют осуществлять с помощью блокчейна подготовку договоров купли-продажи недвижимости, договоров аренды, предоставлять и анализировать необходимые данные для оценки недвижимости, давать задания поставщикам услуг в цепочке создания стоимости, структурировать данные о недвижимости и надежно хранить конфиденциальную информацию о недвижимости.

Нотариус Республики Казахстан согласно Закону РК «О нотариате» гарантирует физическим и юридическим лицам тайну совершенных ими нотариальных действий. Обеспечение тайны нотариальных действий обязательно также для лиц, прекративших работу в качестве нотариусов. Нотариус обладает как широкими полномочиями, так и соответствующими электронными инструментами для проведения качественной правовой экспертизы документов в рамках процедуры нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, чего нельзя сказать о различных посредниках на рынке недвижимости.

Из этого следует, что введение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью с участием физических лиц в настоящее время должно стать закономерным результатом планомерной законодательной работы по повышению привлекательности нотариальной формы для сделок с недвижимостью. Соответственно, здесь возможно говорить о том, что функция нотариата на сегодня осуществляется на высочайшем уровне, чему, безусловно, способствуют применяемые в нотариальной практике информационно-коммуникационные технологии. Эффективное выполнение обозначенной функции нотариата, в свою очередь, положительно отражается на динамике увеличения роста гражданского оборота недвижимости по

причине снижения степени риска сделок с недвижимостью, удостоверенных нотариально. На сегодняшний день хочется отметить и о новой инициативе, которая позволит с высокой степенью достоверности идентифицировать лицо, обратившееся за совершением любого нотариального действия. Речь идет о подключении нотариусов к биометрической системе удаленной идентификации граждан, которая уже используется в банковской деятельности.

Переходя к анализу перспективного развития, следует обратить внимание на то, что его правовые основы находятся пока еще на стадии разработки. Таким образом, на сегодня уже осуществляется нотариусом совершение отдельных видов нотариальных действий в удаленном цифровом формате, в режиме онлайн, через подключение портала eGov mobile к программе ЕНИС, которое осуществляется посредством онлайн-диалога между нотариусом и гражданином. Действительно, в современных условиях возможности цифровых технологий практически безграничны, что предопределяет допустимость их использования в качестве инструментов в рамках любых процедур.

Вместе тем, у нотариуса во время онлайн-звонка от гражданина возможно совершить далеко не все нотариальные действия, предусмотренные законодательством. Подобный механизм целесообразно использовать лишь для совершения определенных нотариальных действий. Следовательно, для такого нотариального действия, как удостоверение сделок, в том числе с недвижимостью, онлайн-прием нотариуса для его совершения, на наш взгляд, недопустим по причине того, что в таком режиме не представляется возможным осуществить проверку волевого действия сделки граждан, выяснить правоспособность, дееспособность и деликтоспособность лиц, которые ее заключают.

Что же касается перспектив применения технологии блокчейн в нотариальной деятельности, в том числе в рамках механизма нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, необходимо отметить следующее.

На сегодняшний день в Казахстане между системой ЕНИС и блокчейном нет интеграции, тем самым не представляется

возможным по блокчейну нотариусу совершить нотариальную сделку, так как, невозможно совершить проверку правоустанавливающих документов по базе ЕНИС, то есть невозможно сравнить и проверить справку форму 2 (об отсутствии или наличия обременения на недвижимое имущество) с правоустанавливающими документами, невозможно детально определить дееспособны ли стороны, не находятся ли стороны в алкогольном или наркотическом состоянии. Если тем самым регистрирующий орган все-таки сделку регистрирует, но в дальнейшем, если выявят ошибку по вине регистрирующего органа никто отвечать перед гражданином не будет и т.д., а если в свою очередь сделка удостоверяется у нотариуса, то нотариус ее полностью проверяет, удостоверяет и отправляет на регистрацию в уполномоченный орган под свою ответственность и репутацию.

Последствия после удостоверения сделки через блокчейн намного печальнее, нежели у нотариуса, если в случае судебного разбирательства, каким образом граждане не найдут предыдущие договоры (правоустанавливающие документы)? Или к примеру: потеряв мобильный телефон, можно переоформить квартиру, провести по экрану пару раз и т.д., и хозяин останется без квартиры, граждане думают, если бесплатно или дешево, то это хорошо, но если объяснить последствия таких договоров, то гражданин оплачивает денежную сумму, по единому прейскуранту цен за сделку и придя к нотариусу, спокойно оформляет ее, доверяя полностью нотариусу, который в свою очередь несет полную ответственность за удостоверение данной сделки. Казахские банки элементарно не могут принять в залог договоры, оформленные по блокчейну, они боятся последствий, а их не мало. А граждане, которые все-таки оформили свои сделки посредством блокчейн, сталкиваются с рядом таких проблем, как их цифровую сделку невозможно идентифицировать, другие нотариусы такие договоры не принимают, банки, микрокредитные организации их тоже не принимают, потому что они не зарегистрированы в регистрирующем органе. На цифровых документах нет QR-кода, либо какого-либо уникального кода, и договор не зарегистрирован в органах

юстиции, нет единого реестра таких сделок, договоры не содержат таких сведений. В конце концов, это какой-то замкнутый круг, в который попал гражданин, совершивший сделку через блокчейн.

В соответствии с Законом РК «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме и удостоверена посредством электронно-цифровой подписи (ЭЦП). И при поступлении электронного документа проводится проверка подлинности ЭЦП с использованием открытого ключа ЭЦП и средств криптографической защиты информации, реализующих процесс формирования и проверки ЭЦП, а также прошедших процедуру подтверждения соответствия в порядке, установленном законодательством РК в области технического регулирования.

На данный момент такой возможности нет ни у банков, ни у нотариусов, ни у других организаций, физических и юридических лиц, которым необходимо идентифицировать правоустанавливающий документ и нет интеграции между собой в этом направлении.

Еще одной из проблем, препятствующих внедрению технологии блокчейн в нотариальную деятельность, является проблема подтверждения личности, которая отсутствует в рамках данной технологии, придерживающейся принципа анонимности и секретности. В связи с этим также невозможно достоверно определить, был ли акт верификации документа и совершен ли он добровольно. Кроме того, возникают проблемы, связанные с интеграцией взаимодействия нотариата и других органов, информационные системы которых также требуют перевода на блокчейн.

- во-вторых, блокчейн не сможет полностью заменить нотариуса, в том числе при удостоверении сделок с недвижимостью, но автоматизирует многие процессы и позволит сделать работу более быстрой и легкой. Никакие информационные технологии не отменяют необходимость обеспечения безопасности и законности гражданских правоотношений. В частности, человеческий фактор играет принципиальное значе-

ние в рамках правового регулирования оборота недвижимости, так как каждая конкретная сделка в этой сфере уникальна и индивидуальна по своим условиям, а использование неких шаблонных договоров, удаленное оформление сделки провоцирует риски пропустить тот или иной значимый факт, а значит, ставит под угрозу защиту интересов сторон, что повышает оспорируемость сделки в будущем.

В связи с этим хочется подчеркнуть, что использование технологии блокчейн при совершении нотариального действия способно обеспечить техническую безопасность, но - не юридическую, которая, напротив, по ряду вышеуказанных причин будет снижена. Представляется, что возможности технологии блокчейн не стоит идеализировать и восхвалять. Как отмечают в разных источниках, использование данной технологии не является эффективным решением, способным устранить все проблемы, связанные с достоверностью информации.

Кроме того, следует обратить внимание на несколько обстоятельств, препятствующих скорейшему внедрению технологии блокчейн как в сферу государственного управления, так и в нотариальную практику. На наш взгляд, наше нотариальное общество на данный момент не готово принять блокчейн. Немаловажно и то, что для эффективного использования блокчейн-технологий в практической деятельности необходимо обладать определенными знаниями в этой области. Соответственно, потребуется дополнительная профессиональная подготовка лиц, чья сфера деятельности будет связана с блокчейн-технологиями, а также самих нотариусов.

Таким образом, проведенный анализ для написания данной статьи позволяет прийти к следующим выводам. Нотариус в нашей стране является одним из передовых институтов, внедривших в свою деятельность ряд современных информационных технологий. Нотариус обороняет права граждан, их права на собственность, что значительно снижает судебные споры и конструктивно влияет на безопасность и стабильность государства, а также содействует уменьшению террористических и мошеннических операций.

*Аяжан Тугжанова,
нотариус Актюбинского нотариального округа*

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ И ОСНОВАНИЯ ЕЁ ОТМЕНЫ

В особенной части Гражданского кодекса Республики Казахстан для разъяснения особенностей договора дарения посвящена глава под номером 27, согласно которой основной момент в договоре дарения её безвозмездность, подразумевающая полную передачу дарителем вещи, как правило, движимого или недвижимого имущества в собственность либо имущественное право одаряемому. В жизни же иногда случается так, что человеку, к примеру, подарили квартиру, а он передал автомашину, такой договор дарения считается ничтожным, а сделку признают мнимой или притворной. По факту в данном случае применим договор мены. В договоре дарения также не может быть прописано и каких-то особых условий или обязательств для того, кто получил в дар имущество. К примеру, подарив недвижимое имущество, указать в договоре, что взамен одаряемый будет заботиться и ухаживать за дарителем на бытовом уровне, такая сделка будет считаться мнимой.

Также законодательством допускается обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право, если обещание сделано в надлежащей форме (пункт 2 статьи 508) и содержит явно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу. А обещание подарить все свое имущество, его часть, без указания на конкретный предмет дарения ничтожно. То

есть, если не указать в договоре предмет дарения, такой договор признается ничтожным. При этом законодатель предусмотрел и отказ от исполнения договора дарения дарителем содержащего в договоре обещания передать в будущем одаряемому вещь или право либо обещание освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. При этом это не дает право одаряемому требовать возмещения убытков, если таковые будут. На практике такие сделки, как правило, не пользуются популярностью у населения. Также договор предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. В таком случае нужно написать завещание.

Еще отмечу, что недвижимостью зачастую может находиться в собственности нескольких совладельцев, в долевой или общей совместной собственности. Тогда если один из участников общей совместной или долевой собственности изъявил желание подарить свою долю, то такую долю надо выделить нотариусом, выдать свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов и иных лиц, имеющих имущество на праве общей совместной или долевой собственности, зарегистрировать и получить нотариально

удостоверенное согласие всех остальных собственников имущества, в том числе и второго супруга, если имущество было приобретено в официально зарегистрированном законном браке. Таким образом, дарителем будет подарена лишь определенная доля в имуществе, но никак не всё имущество, если имеются другие совладельцы. А вот статья 507 ГК РК предусматривает отказ одаряемого принять дар до передачи ему дара. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

При этом пункт 2 вышеуказанной статьи предусматривает, что если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации. А также добавлю, если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар. Ущерб может быть по содержанию данного имущества, например, оплаченные коммунальные услуги, налоги либо другие расходы.

Остановимся отдельно на условиях запрещения дарения, предусмотренных статьей 509 ГК. Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает размеров десяти месячных расчетных показателей, в 2024 году стоимость не должна превышать 36 920 тенге, установленных законодательными актами: от имени малолетних детей и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями, работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан в целях защиты их имущественных прав и интересов.

Данной статьей я хотела бы также осветить нежелательные последствия для

одаряемого вследствие дарения, особенности такой сделки и основания отмены договора дарения. Иногда бывает так, что подарив недвижимое имущество, допустим квартиру, подписав договор дарения у нотариуса, даритель(и), как правило, это престарелые родители, бабушки, дедушки через некоторое время лишаются недвижимости, в которой проживают, их выгоняют, либо сами уходят, либо условия жизни становятся невыносимыми. Одаряемый, получивший право собственности на имущество, волен распорядиться, в том числе продать, подарить, заложить, обменять, сдать в аренду подаренное недвижимое имущество. Поэтому если есть хоть малейшие сомнения в порядочности одаряемого, пожилым людям лучше заключить договор пожизненной ренты вместо договора дарения. Или составить завещание.

Разница договоров дарения и ренты в том, что после дарения вы уже не являетесь владельцем недвижимости. А во время ренты жильё ваше. И условия для рентополучателя можно прописать какие угодно.

Если же все-таки произошли нежелательные последствия, указанные выше, как же отменить договор дарения?

Возвратить себе подаренное ранее недвижимое имущество крайне сложно, потому что причины для отмены такой сделки должны быть самые веские, но все-таки возможно. И всё придётся доказывать в суде.

В соответствии со статьей 512 ГК РК отменить дарение можно, например, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Умышленное лишение жизни дарителя – причина для отмены договора дарения. Её требуют имеют наследники дарителя. Также если человека заставили, вынудили или запугали для того, чтобы он подарил квартиру, либо человек находился под влиянием обмана, угрозы, насилия, страдал

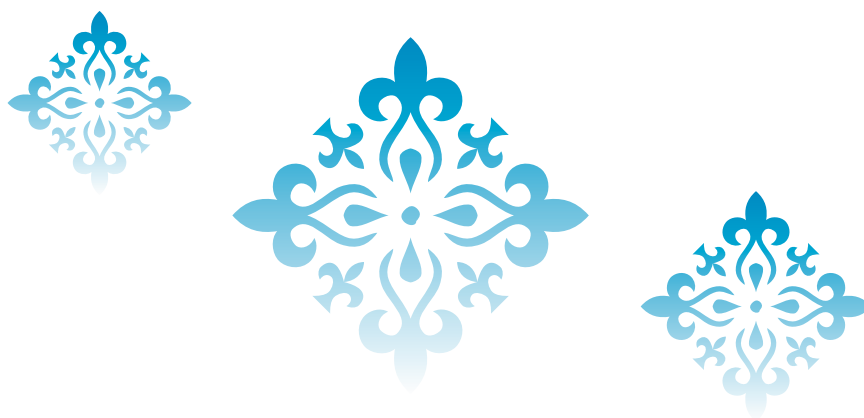
заболеваниями, препятствующими понимать сущность подписываемого им договора, – договор тоже можно отменить. Для этого нужно собрать все доказательства в суд о том, что человек в момент подписания договора был под принуждением, под влиянием шантажа или насилия, или под действием каких-либо веществ, меняющих сознание.

Даритель вправе потребовать в судебном порядке также отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. По моему мнению, это ненадлежащее обращение, а в случае с недвижимостью может быть халатное обращение, содержание в ненадлежащем виде, отсутствие ремонта, порядка, даже неоплата коммунальных услуг, вследствие чего отключают отопление, что в конечном счете приводит к непригодности жилья, в том числе и наличие огромных долгов за оказанные коммунальные услуги может привести к аресту жилья и угрозе ее безвозвратной утраты.

В том числе в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить

дарение в случае, если он переживет одаряемого. Включение такого пункта даритель как правило, оговаривает у нотариуса и просит включить в договор дарения при совершении сделки. В случае наступления такого случая, то есть если даритель, переживет одаряемого, в случае гибели одаряемого такой договор отменяется и наследники одаряемого должны вернуть имущество прежнему владельцу, то есть дарителю. Если добровольного возврата нет, вопрос решается через суд. Либо если нарушены условия договора, также нужно решать вопрос через суд.

Нужно помнить еще очень важный момент. Сроки исковой давности по договорам дарения маленькие: исковая давность по спорам, связанным с недействительностью сделки, составляет всего один год со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка. Либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.



*Гульшат Такишева,
нотариус города Алматы*

ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ, ИЛИ ЧТО МЫ ИМЕЕМ СЕГОДНЯ?

Исполнительная надпись, совершаемая нотариусами Республики Казахстан, представляет собой распоряжение нотариуса о взыскании с должника причитающейся взыскателю определенной денежной суммы или истребования движимого имущества. Совершение исполнительных надписей нотариусами регулируется Законом РК «О нотариате», приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 31 января 2012 года № 31 «Об утверждении Правил совершения нотариальных действий нотариусами», Нормативным постановлением Верховного Суда Республики Казахстан от 26 мая 2022 года № 6 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел об оспаривании исполнительной надписи».

Данный правовой инструмент взыскания задолженности по беспорным требованиям является относительно новым для нашего законодательства, его включение в действующее законодательство было связано, в первую очередь, с оптимизацией судебной нагрузки и совершенствованием системы отправления правосудия. С принятием Закона Республики Казахстан от 31 октября 2015 года № 378-V ЗРК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования системы отправления правосудия» началась новая эпоха в развитии казахстанского нотариата. Нотариат стал одним из важных элементов судебной реформы, так как

основной целью введения исполнительной надписи были оптимизация судебной нагрузки и разгрузка судов от рассмотрения вопросов бесспорного характера.

Возможность совершения исполнительной надписи у нотариуса вызвала вполне обоснованный и законный интерес как среди предпринимателей и бизнес-структур, так и среди населения, так как обращение к нотариусу значительно упростило процедуру, сократило сроки и порядок обращения к нотариусу по взысканию задолженности по беспорным требованиям. Но, к сожалению, не всегда изменения благоприятно воспринимаются обществом, и их успех во многом зависит от кропотливой работы тех, кто задействован в реализации принятой программы. Важно не потерять законодательную цель, для реализации которой вводились те или иные правовые инструменты. Если эта цель была направлена на улучшение положений граждан и иных субъектов права, то рано или поздно она найдет свое место в общественных отношениях и будет принята самим обществом, как неотъемлемый виток развития общественных отношений. Поэтому цель законодателя должна служить неким ориентиром того, к чему должна двигаться правоприменительная практика, так как этот путь довольно тернист.

Любое нововведение требует большой практической работы – это и создание законодательной базы, создание условий

для развития правоприменительной практики, проведение праворазъяснительной работы. С момента принятия исполнительной надписи и практически по сей день порядок и процедура совершения исполнительной надписи претерпевают значительные изменения, если проследить историю внесения изменений в части совершения исполнительных надписей, то мы заметим завидную активность законодателя в этом направлении.

Существенным скачком в становлении и развитии исполнительной надписи стало принятие Закона Республики Казахстан от 21 января 2019 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам усиления защиты права собственности, арбитража, оптимизации судебной нагрузки и дальнейшей гуманизации уголовного законодательства». С принятием указанного закона была пересмотрена концепция развития института исполнительной надписи. Законодательным решением было усиление данного института как альтернативного инструмента, способствующего разгрузке судов от рассмотрения дел бесспорного характера. К основным изменениям, давшим импульс развития исполнительной надписи, стало то, что был установлен перечень бесспорных требований, по которым совершается исполнительная надпись, и по ним была исключена альтернатива обращения в судебные органы Казахстана. Перечень бесспорных требований, как основание совершения исполнительной надписи, был включен в Закон РК «О нотариате» и обращение к нотариусу за совершением исполнительной надписи по указанным требованиям стало обязательным.

Обстоятельством, заслуживающим внимания читателя, является появление пункта 3 в статье 92-6 ЗРК «О нотариате», которым в некоторой степени введены коррективы в процедуру отмены исполнительной надписи. Однако с момента принятия данной нормы и по сей день ее формулировка вызывает массу споров среди всех заинтересованных лиц, так или иначе касающихся совершения процедуры испол-

нительной надписи. Редакция пункта 3 статьи 92-6 ЗРК «О нотариате» гласит: «возражение должника должно содержать причины несогласия с заявленным требованием». Отсутствие слова «обоснованный» в тексте данной нормы вызывает массу споров как среди самих нотариусов, так и среди лиц, обращающихся к нотариусу за совершением данного нотариального действия. Буквальное толкование данной нормы позволяет должникам в тексте возражения указывать некие «причины» несогласия с заявленным требованием взыскателя, что соответственно влечет недовольство и негодование со стороны взыскателей, так как практика складывается таким образом, что при поступлении возражения с указанием неких причин нотариус должен отменить исполнительную надпись. А в случае, если нотариус не отменяет исполнительную надпись, то должник не скупится на обвинения и «осыпает» нотариуса жалобами во всевозможные инстанции, в лучшем случае обжалует действия нотариуса в суде. Однако нотариусам следует понимать, что введение данной нормы в 2019 году было напрямую связано с тем, чтобы исключить возможность «беспричинной» отмены исполнительной надписи, как это было ранее. Практика совершения исполнительных надписей в период с 2016 года по 2019 год показала необходимость определенной регламентации процедуры отмены исполнительной надписи, так как в описываемый период сам факт поступления возражения, вне зависимости от его содержания, служил основанием для отмены исполнительной надписи, вследствие чего терялся смысл самого совершенного нотариального действия. Любое нововведение, внесенное на законодательном уровне, имеет существенное практическое значение, как для нотариальной правоприменительной практики, так и для формирования судебной практики по жалобам на нотариальные действия в данной категории дел. На мой взгляд, для решения этого вопроса достаточным было бы предусмотреть включение в формулировку данной нормы слова «мотивированные» или «обоснованные причины» несогласия с

заявленным требованием. Но сколько бы изменений не вносилось в процедуру и правила совершения исполнительных надписей, данная норма остается неизменной, что так же вызывает определенные вопросы к законодателю.

Ситуация усугубляется тем, что нотариусы оказались в зоне пристального внимания не только общества, для блага, которого в принципе вводятся те или иные изменения в законодательстве, но и органов прокуратуры, юстиции, которые по роду своей деятельности обязаны блюсти правопорядок и неукоснительное соблюдение норм законодательства.

И судебная практика по рассмотрению указанных вопросов в разных регионах страны не однозначна, но логичным и единственно приемлемым вариантом, на мой взгляд, остается тот факт, что все-таки причины несогласия с заявленным требованием должны быть мотивированы и обоснованы. Сами причины, заявленные в возражении должника, должны быть направлены и касаться, в первую очередь, заявленного требования. Здесь не может быть иной интерпретации, так как нотариус, принимая возражение должника, пропускает его через призму обоснованности заявленных причин несогласия с требованием взыскателя и не дает правовой оценки предъявленным документам. Среди практикующих юристов бытует мнение, что нотариус, требуя обоснования причин от должника, берет на себя роль суда и выходит за рамки своих полномочий, оценивая их. На самом же деле нотариус лишь проверяет обоснованность указанных причин, и при их наличии выносит постановление об отмене исполнительной надписи. К примеру, если должник не согласен с суммой основного долга по исполнительной надписи, то он должен приложить к своему возражению квитанции об оплате, расписки, выданные взыскателем, о получении определенной суммы от должника и т.д. Если, к примеру, исполнительная надпись выписана по пп.6 пункта 2 статьи 92-1 ЗРК «О нотариате», то должник при подаче возражения нотариусу может сослаться на то, что он не является собствен-

ником указанного помещения, и приложить копию договора отчуждения недвижимости, либо справку об отсутствии недвижимого имущества и т.д. Это и есть обоснованность причин, при наличии которых нотариус должен отменить совершенную исполнительную надпись, так как имеется спорность в заявленном требовании, которая подлежит рассмотрению в суде и выяснению подлинных правоотношений сторон, с привлечением сторон и исследованием доказательств.

Интересная ситуация складывается со статьей 92-3 ЗРК «О нотариате» «Содержание исполнительной надписи», так как в ней отсутствует само основание, по которому выписывается исполнительная надпись. Данный вопрос также неоднократно поднимался, однако указанная статья не менялась с 2019 года.

Но вот в аналогичную норму, содержащуюся в пункте 226 Правил совершения нотариальных действий нотариусами, кроме редакционных и уточняющих изменений была добавлена возможность включения нотариусом в содержание исполнительной надписи суммы почтовых расходов, понесенных взыскателем при совершении исполнительной надписи. И это при том, что в пункте 227 Правил содержится норма, что расходы по доставке оплачиваются взыскателем самостоятельно. В соответствии со статьей 12 Закона РК «О правовых актах» от 6 апреля 2016 года № 480-V ЗРК, «при наличии противоречий в нормах нормативных правовых актов разного уровня действуют нормы акта более высокого уровня», поэтому возникает вполне обоснованный вопрос, насколько законно на сегодняшний день включение почтовых расходов в сумму расходов по совершаемой исполнительной надписи?

Также хотелось бы обратить внимание на пункт 233 Правил совершения нотариальных действий, согласно второму абзацу которого в случае обращения за совершением исполнительной надписи взыскателя, освобожденного от уплаты государственной пошлины и/или услуг правового и технического характера, обязанность по их уплате

возлагается на должника. Норма, на мой взгляд, абсолютно не жизнеспособная! Каким образом нотариус должен возложить на должника обязанность по оплате нотариального действия? Каков механизм и процедура? Нет законодательной регламентации данного вопроса и в Законе РК от 02.04.2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей». Статья 108 указанного закона, предусматривающая распределение взысканных денежных сумм, не содержит и намека на удержание с должника суммы за совершенное нотариальное действие при вынесении исполнительной надписи. Получается нотариус по закону о нотариате обязан освободить от оплаты взыскателя, освобожденного от уплаты государственной пошлины и/или услуг правового и технического характера, и по сути совершить нотариальное действие без взимания оплаты, так как эта сумма никем и никак не будет возмещена нотариусу!

Самым кардинальным изменением за последние годы, потрясшим не только институт исполнительной надписи, но и все нотариальное сообщество, стало введение территориальности по отдельным видам бесспорных требований при совершении исполнительной надписи. Законом Республики Казахстан от 31 декабря 2021 года № 100-VII ЗР «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного управления, совершенствования залоговой политики банков второго уровня, регулирования оценочной деятельности и исполнительного производства» статья 92-2 ЗРК «О нотариате» была дополнена пунктом 3 следующего содержания: «Исполнительная надпись на основании подпунктов 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) и 8) пункта 2 статьи 92-1 совершается по месту регистрации либо месту жительства должника (физического лица), если иной адрес не указан в договоре, в случае если должником является юридическое лицо, то по месту его регистрации либо месту нахождения его

постоянно действующего органа.» Без особой разъяснительной работы, без широкого обсуждения данного вопроса нотариусы страны получили столь значительное изменение, связанное с введением территориальности по всем восьми пунктам бесспорных требований, за исключением девятого, связанного с взысканием начисленных, но не выплаченных работнику заработной платы и иных платежей. Конечно же, эти изменения вызвали массу вопросов не только практического правоприменительного характера, но и законодательного.

Возник вопрос, связанный с совершением исполнительных надписей в отношении солидарных должников, проживающих на различных территориях, так как не было законодательного урегулирования данного вопроса. Также сразу встали вопросы о возмещении расходов взыскателя, связанных с командированием своих представителей к нотариусам по месту нахождения должников, дополнительные расходы, связанные с наймом представителя, почтовые расходы, связанные с пересылкой оригиналов документов нотариусу и обратно и т.д. Указанные вопросы по сей день не нашли своего решения на законодательном уровне, что привело к процессу удорожания и увеличению затрат взыскателя, связанных с совершением исполнительной надписи у нотариуса. Но основной идеей введения территориальности по исполнительным надписям стала возможность рассредоточения совершаемых исполнительных надписей из крупных городов Казахстана по всем регионам страны. Большим бонусом для нотариусов, связанным с введением указанных изменений, стало то, что все нотариусы, в каких бы отдаленных уголках страны они не находились, получили возможность практиковать совершение данного нотариального действия.

В ближайшей перспективе, как представляется, данное нотариальное действие станет основным претендентом на совершение его в удаленном дистанционном режиме.

Сайкен Айсин,

А. Мырзахметов атындағы

Көкшетау университетінің профессоры, з.ғ.к.

Гульсум Айтхожина,

Астана қаласының нотариусы

**НОТАРИУСТЫҢ АТҚАРУШЫЛЫҚ
ЖАЗБАНЫ ЖАСАУЫ АРҚЫЛЫ
КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТИСІНІҢ
ОРТАҚ МҮЛКІН КҮТІП-ҰСТАУДЫҢ
МІНДЕТТІ ШЫҒЫСТАРЫНА
ҚАТЫСУДАН ЖАЛТАРҒАН
ПӘТЕРЛЕР МЕН ТҮРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-
ЖАЙЛАРДЫҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІНЕН
БЕРЕШЕКТІ ӨНДІРІП АЛУ
АЛГОРИТМІ**

«Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 6-бабына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері кондоминиум объектісін басқаруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды жиналысқа қатысу, кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау, үй кеңесін сайлау, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеу жолымен жүзеге асырады.

Нотариустың атқарушылық жазбаны жасауы арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың міндетті шығыстарына қатысудан жалтарған пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен берешекті өндіріп алу мынадай нормативтік актілерге негізделеді:

- 1997 жылғы 14 шілдедегі «Нотариат туралы» ҚР Заңы;
- 2010 жылғы 2 сәуірдегі «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» ҚР Заңы;
- «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы;
- ҚР Әділет министрінің «Нотариустардың нотариаттық іс-әрекеттер жасау қағида-

**АЛГОРИТМ ВЗЫСКАНИЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ
С СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР
И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
УКЛОНЯЮЩИХСЯ ОТ УЧАСТИЯ
В ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАСХОДАХ
НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА
КОНДОМИНИУМА ПОСРЕДСТВОМ
СОВЕРШЕНИЯ НОТАРИУСОМ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ**

Согласно статье 6 Закона РК «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Взыскание задолженности с собственников квартир и нежилых помещений, уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума посредством совершения нотариусом исполнительной надписи, основывается на следующих нормативных актах:

- Закон РК «О нотариате» от 14 июля 1997 года;
- Закон РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» от 2 апреля 2010 года;
- Закон РК «О жилищных отношениях»;
- Приказ Министра юстиции РК «Об утверждении Правил совершения нотари-

ларын бекіту туралы» 2012 жылғы 31 қаңтардағы № 31 бұйрығы;

- ҚР Жоғарғы Сотының «Соттардың атқарушылық жазбаға дау айту бойынша істерді қарау кезінде заңнаманы қолдануы туралы» 2022 жылғы 26 мамырдағы № 6 нормативтік қаулысы.

Іс жүзінде бүкіл процесс орта есеппен келесі кезеңдермен бір айдан үш айға дейінгі мерзімге созылады:

- атқарушылық жазбаны жасау үшін нотариусқа өтініш жасауға құжаттарды жинау;

- нотариусқа өтініш жасау және берешекті есептеу;

- нотариустың атқарушылық жазбаны жасауы;

- борышкердің қойылған талаптарға наразылық беруі;

- меншік иесінің берешегін өтеу.

1-КЕЗЕҢ – қарыздың даусыз екенін растайтын құжаттарды жинау.

Пәтер иелері бірлестігінің, пәтер иесі кооперативінің, жай серіктестіктің және басқарушы компанияның (бұдан әрі – МИБ, ПИК, ЖС және БК) өкілдері нотариусқа өтініш жасау үшін мынадай құжаттарға ие болуға тиіс:

- МИБ (ПИК, ЖС және БК) жарғысының түпнұсқасы мен көшірмесі;

- МИБ (ПИК, ЖС және БК) мемлекеттік тіркеу туралы анықтама;

- төрағаны сайлау туралы хаттаманың түпнұсқасы мен көшірмесі;

- тарифті бекіту туралы МИБ (ПИК, ЖС және БК) хаттамасының түпнұсқасы мен көшірмесі;

- МИБ (ПИК, ЖС және БК) төрағасының және бухгалтердің қолымен расталған түпнұсқалар) БЕО-тан салыстыру актісі немесе үзінді көшірме (бар болса);

- ЖСН, ұялы телефон нөмірі және борышкердің өзге де байланыс ақпараты (бар болса).

2-КЕЗЕҢ – берешекті есептей отырып, нотариусқа өтініш жасау және беру.

Нотариустың міндеттеріне өтініш жасау және берешекті есептеу кірмейді, сондықтан МИБ (ПИК, ЖС және БК) өкілдері нотариусқа өз бетінше өтініш

альных действий нотариусами» от 31 января 2012 года № 31;

- Нормативное постановление Верховного Суда РК «О применении судами законодательства при рассмотрении дел об оспаривании исполнительной надписи» от 26 мая 2022 года № 6.

На практике весь процесс занимает в среднем от одного до трех месяцев, который включает в себя следующие этапы:

- сбор документов для составления заявления нотариусу для совершения исполнительной надписи;

- составление заявления нотариусу и расчет задолженности;

- совершение исполнительной надписи нотариусом;

- подача должником возражения на предъявленные требования;

- погашение задолженности собственником.

1 ЭТАП – сбор документов, подтверждающих беспорочность задолженности.

Представители объединения собственников квартир, кооператива собственника квартир, простого товарищества и управляющей компании (далее – ОСИ, КСК, ПТ и УК) для составления заявления нотариусу должны иметь следующие документы:

- оригинал и копию устава ОСИ (КСК, ПТ и УК);

- справка о государственной регистрации ОСИ (КСК, ПТ и УК);

- оригинал и копию протокола об избрании председателя;

- оригинал и копию протокола ОСИ (КСК, ПТ и УК) об утверждении тарифа;

- акт сверки или выписка из ЕРЦ (оригиналы, заверенные подписью председателя ОСИ (КСК, ПТ и УК) и бухгалтера (при наличии));

- ИИН, мобильный номер телефона и иная контактная информация должника (при наличии).

2 ЭТАП – составление и подача заявления нотариусу с расчетом задолженности.

В обязанности нотариуса не входит составление заявления и расчет задолженности, поэтому представители ОСИ (КСК, ПТ и УК) должны самостоятельно составить

жасауы немесе заңгерлердің көмегіне жүгінуі керек.

Берешекті есептеу кезінде пәтер, тұрғын емес үй-жай, қойма және паркинг иесі нотариусқа жүгінгенге дейінгі соңғы 3 ай бұрын пайда болған берешек өндіріп алынуға жатпайтынын ескеруі керек («Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 50-бабының 6-тармағы). Мысалы, 2023 жылдың қазанына берешек болған жағдайда, осы есепті кезеңге өндіріп алу үшін борышкерге нотариус арқылы берешекті сотқа дейінгі өндіріп алуға жүгінбей, берешекті ерікті түрде өтеуге үш ай уақыт бере отырып, 2024 жылдың ақпанында ғана жүгінуге болады.

Нотариустың атқарушылық жазбаны жасау бойынша қызметтері өтініш берген сәтте төленеді және атқарушылық жазбаны жасағаны үшін нотариаттық қызметтердің өзін тікелей қамтиды, тариф бекітілген болып табылады және 1 АЕК-ті, сондай-ақ борышкерге хабарламаны жеткізу жөніндегі пошта шығыстарын құрайды.

3-КЕЗЕҢ – Нотариустың атқарушылық жазбаны жасауы және оған қатысты жасалған атқарушылық жазба туралы борышкерді хабардар етуі.

Нотариус өтінішті алған сәттен бастап 3 жұмыс күні ішінде атқарушылық жазбаны жасайды.

Нотариус борышкерге хабарламасы бар тапсырысты хат жолдайды немесе борышкердің ұялы телефон нөмірі болған кезде оған WhatsApp мобильді қосымшасы бойынша жасалған атқарушылық жазба және пайда болған берешекті өтеу қажеттігі туралы хабарлама жолдайды.

4-КЕЗЕҢ – борышкердің қойылған талаптарға наразылық білдіруі.

Борышкер нотариусқа қойылған талаптарға наразылықты атқарушылық жазбаны және оның көшірмесі жасалғаны туралы хабарламаны алған сәттен бастап 10 жұмыс күнінен кешіктірмей беруге құқылы.

Бұл ретте наразылық мәлімделген талаппен келіспеу себептерін қамтуы тиіс.

5-КЕЗЕҢ – меншік иесінің берешегін өтеу.

10 жұмыс күні ішінде WhatsApp мобильді қосымшасы бойынша тіркелген

заявление нотариусу или обратиться за помощью к юристам.

Необходимо учесть, что при расчете задолженности необходимо учитывать, что задолженность собственника квартиры, нежилого помещения, кладовой и паркинга, образовавшаяся за последние 3 месяца до обращения к нотариусу, не подлежит взысканию (п.6 ст.50 Закона РК «О жилищных отношениях»). К примеру, в случае наличия задолженности за октябрь 2023 года, обращаться за взысканием за данный отчетный период можно только в феврале 2024 года. Таким образом предоставляя должнику три месяца на добровольное погашение задолженности без обращения к досудебному взысканию задолженности посредством нотариуса.

Услуги нотариуса по совершению исполнительной надписи оплачиваются на момент подачи заявления и включают в себя непосредственно сами нотариальные услуги за совершение исполнительной надписи, тариф является фиксированным и составляет 1 МРП, а также почтовые расходы по доставке уведомления должнику.

3 ЭТАП – совершение исполнительной надписи нотариусом и уведомление должника о совершенной в отношении него исполнительной надписи.

С момента получения заявления нотариус в течение 3 рабочих дней совершает исполнительную надпись.

Нотариус направляет заказное письмо с уведомлением должнику или же при наличии номера мобильного телефона должника направляет ему сообщение по мобильному приложению WhatsApp о совершенной исполнительной надписи и необходимости погасить образовавшуюся задолженность.

4 ЭТАП – подача должником возражения на предъявленные требования.

Должник вправе подать возражение нотариусу на предъявленные требования не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения уведомления о совершении исполнительной надписи и ее копии.

При этом, возражение должно содержать причины несогласия с заявленным требованием.

хатты немесе хабарламаны жеткізу туралы хабарлама алғаннан кейін оқиғаларды дамытудың мынадай нұсқалары мүмкін:

1-нұсқа – берешекті ерікті түрде өтеу

Жасалған атқарушылық жазба туралы хабарламаны алған сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде борышкер өз берешегін өз еркімен өтей алады. МИБ шотына (ПИК және ҚС) борыш төленеді, сондай-ақ нотариустың қызметтері мен пошта шығыстары үшін шығындар өтеледі.

Борышкер барлық борыштарды өтегеннен кейін нотариусқа жазбаша түрде берешекті толық өтеу туралы өтініш-наразылық жолдау арқылы нотариусқа хабарлайды не хабарламасы бар поштамен не түбіртектері қоса берілген нотариустың электрондық поштасына жолданады.

Нотариус атқарушылық жазбаның күшін жою туралы қаулы береді (бұл ретте нотариустың осы қаулыны беру жөніндегі қызметі төленбейді).

2-нұсқа – нотариустың атқарушылық жазбасына шағымдану.

Борышкер атқарушылық жазбаны жасалғаны туралы хабарламаны алған сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде атқарушылық жазбаны жасаған сол нотариусқа мәлімделген талаппен келіспеу себептерін қамтитын қойылған талаптарға наразылық білдіре отырып жүгінуге құқылы.

Нотариус өз кезегінде наразылықты зерделеп, наразылықты алған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде атқарушылық жазбаның күшін жоюға құқылы.

Егер борышкердің наразылығы бойынша атқарушылық жазбаның күшін жоюдан бас тартылған жағдайда, нотариус жоғарыда көрсетілген мерзім ішінде бұл туралы борышкерге атқарушы жазбаның күшін жоюдан бас тарту себептерінің негіздерін көрсете отырып жазбаша хабарлайды және оны сот орындаушысына берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу үшін жібереді.

3-нұсқа – сот орындаушысының берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуы.

Борышкер жасаған атқарушылық жазба туралы хабарламаны алған сәттен бастап 10 жұмыс күні өткен соң нотариус сот орындаушысына атқарушылық жазбаны береді.

5 ЭТАП – погашение задолженности собственником.

После получения уведомления о доставке заказного письма или сообщения по мобильному приложению WhatsApp в течение 10 рабочих дней возможны следующие варианты развития событий:

Вариант 1 – добровольное погашение задолженности.

В течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления о совершенной исполнительной надписи должник добровольно может погасить свою задолженность. На счет ОСИ (КСК и ПТ) оплачивается долг, а также возмещаются затраты за услуги нотариуса и почтовые расходы.

Должник после погашения всех долгов уведомляет нотариуса посредством направления заявления-возражения о полном погашении задолженности в письменном виде лично нотариусу либо направляется почтой с уведомлением, либо на электронную почту нотариуса с приложением квитанций.

Нотариус выдает постановление об отмене исполнительной надписи (при этом услуга нотариуса по выдаче данного постановления не оплачивается).

Вариант 2 – обжалование исполнительной надписи нотариуса.

В течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления о совершении исполнительной надписи должник вправе обратиться с возражением на предъявленные требования, содержащим причины несогласия с заявленным требованием к тому же нотариусу, который совершил исполнительную надпись.

Нотариус, в свою очередь, изучив возражение, вправе отменить исполнительную надпись в течение трех рабочих дней со дня получения возражения.

В случае, если в отмене исполнительной надписи по возражению должника отказывается, то нотариус в течение вышеуказанного срока сообщает должнику об этом письменно с указанием оснований причин отказа в отмене исполнительной надписи и направляет её для принудительного взыскания задолженности судебному исполнителю.

Сот орындаушысы өз кезегінде «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» ҚР Заңына сәйкес қажетті іс-шараларды жүзеге асырады.

Борышкер МИБ (ПИК, ЖС және БК) алдындағы негізгі борышынан, нотариаттық және пошта қызметтерінен басқа, «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» ҚР Заңында белгіленген мөлшерде сот орындаушысына сыйақы-пайызды (негізгі борыш сомасынан) қосымша төлейді.

4-нұсқа – сот, Әділет департаменті және нотариаттық палата арқылы атқарушылық жазбаға шағымдану.

Сот. Борышкер берілген берешекпен келіспеген және атқарушылық жазбаның күшін жоюдан бас тартуды алған кезде борышкерге атқарушылық жазбаның бар екендігі туралы белгілі болған сәттен бастап немесе ерекше талап қою ісін жүргізу тәртібімен нотариустан атқарушылық жазбаның күшін жоюдан бас тартуды алған сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде нотариуска талап қоюмен сотқа жүгіне алады.

Нотариус сотта МИБ-ті (ПИК, ЖС және БК) үшінші тұлға ретінде тартуға құқылы (төрағаның өзі қатыса алады немесе заңгердің көмегіне жүгіне алады).

Сот борышкердің талап-арыз талаптарын қанағаттандырмаған жағдайда, берешекті өтеу сот орындаушысы арқылы немесе нотариустың әрекеттеріне сотқа шағымдану кезінде атқарушылық іс жүргізу тоқтатылмауына байланысты бұл екіталай болатын ерікті түрде жүзеге асырылуы мүмкін.

Егер сот құқық туралы дауға байланысты қараусыз қалдырса, яғни дау борышкер мен МИБ (ПИК, ЖС және БК) арасында туындаған кезде (мысалы, берешек сомасы, мерзімдері және т.б. дау туындауы мүмкін). Бұл жағдайда оқиғаларды дамытудың екі нұсқасы мүмкін: борышкер қарызды ерікті түрде өтейді немесе борышкер сотқа МИБ (ПИК, ЖС және БК) береді.

Сондықтан борышкерге уақыт пен ақшаны үнемдеу үшін азаматтық сот ісін жүргізу тәртібімен берешек сомасына немесе берешекті есептеу мерзімдеріне және т.б. дауласу үшін МИБ (ПИК және ЖС)

Вариант 3 – принудительное взыскание задолженности судебным исполнителем.

По истечении 10 рабочих дней с момента получения уведомления о совершенной исполнительной надписи должником нотариус передает судебному исполнителю исполнительную надпись.

Судебный исполнитель в свою очередь осуществляет необходимые мероприятия согласно Закону РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

Должник помимо основного долга перед ОСИ (КСК, ПТ и УК), нотариальных и почтовых услуг дополнительно оплачивает вознаграждение-процент (от суммы основного долга) судебному исполнителю в размере, установленном Законом РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

Вариант 4 – обжалование исполнительной надписи через суд, департамент юстиции и нотариальную палату.

Суд. Должник при несогласии с предъявленной задолженностью и получением отказа в отмене исполнительной надписи может обратиться с иском в суд на нотариуса в течение 10 рабочих дней с момента, когда должнику стало известно о наличии исполнительной надписи или с момента получения отказа в отмене исполнительной надписи от нотариуса в порядке особого искового производства.

Нотариус в суде вправе привлечь ОСИ (КСК, ПТ и УК) в качестве третьего лица (председатель сам может участвовать либо обратиться за помощью юриста).

В случае неудовлетворения судом исковых требований должника, то погашение задолженности может осуществляться через судополнителя или в добровольном порядке, что маловероятно, т.к. исполнительное производство не приостанавливается при обжаловании действий нотариуса в суде.

Если суд оставляет без рассмотрения в связи с имеющимся спором о праве, т.е. когда спор возникает между должником и ОСИ (КСК, ПТ и УК) (например, может оспариваться сумма задолженности, сроки и

сотына бірден талап қоюды талап арызда: «бөлігінде немесе толықтай орындалуға жатпайтын атқарушылық жазбаны тану» деп көрсету ұсынылады.

Әділет департаменті және нотариаттық палата. Борышкер атқарушылық жазбаны жасауға келіспеген жағдайда әділет департаментіне немесе нотариаттық палатаға шағыммен жүгіне алады. Шағым 10 жұмыс күні ішінде қаралады, бірақ бұл мерзім қарызды өндіріп алу кезінде заңнамада көзделген мерзімдерге әсер етпейді. Осыған байланысты, тәжірибе көрсетіп отырғандай, атқарушылық жазбаны жасау кезінде нотариустың құқыққа қайшы әрекеттерінде дәлелді негіздер болмаса, жоғарыда аталған органдарға шағым беру борышкердің құқықты теріс пайдалануы және әділет органдары мен нотариаттық палатаны жаңылдыруы болып табылады.

Осы бапта кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға міндетті шығыстарға қатысудан жалтаратын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен берешекті өндіріп алудың негізгі аспектілері ғана қамтылғанын назарға ала отырып, нотариустың атқарушылық жазбаны жасауы арқылы құқық қолданушыға жоғарыда аталған актілермен және әсіресе «Соттардың атқарушылық жазбаға дау айту бойынша істерді қарау кезінде заңнаманы қолдануы туралы Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2022 жылғы 26 мамырдағы № 6 Нормативтік қаулысымен мұқият танысуды ұсынамыз.

т.д.). В данном случае возможны два варианта развития событий: должник погашает в добровольном порядке задолженность или же должник подает в суд на ОСИ (КСК, ПТ и УК).

Поэтому рекомендуется должнику для экономии времени и денег сразу подавать иск в суд на ОСИ (КСК и ПТ) для оспаривания суммы задолженности или сроков исчисления задолженности и т.д. в порядке гражданского судопроизводства с указанием в исковом заявлении: «признать исполнительную надпись, не подлежащую исполнению в части или полностью».

Департамент юстиции и нотариальная палата. Должник при несогласии с совершением исполнительной надписи может обратиться с жалобой в департамент юстиции или нотариальную палату. Жалоба рассматривается в течение 10 рабочих дней, но этот срок не влияет на предусмотренные законодательством сроки при взыскании задолженности. В этой связи, как показывает практика, подача жалобы в вышеуказанные органы, без наличия мотивированных оснований в противоправных действиях нотариуса при совершении исполнительной надписи является злоупотреблением правом должником и введением в заблуждение органов юстиции и нотариальной палаты.

Принимая во внимание, что в настоящей статье освещены лишь основные аспекты взыскания задолженности с собственников квартир и нежилых помещений, уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума, посредством совершения нотариусом исполнительной надписи, настоятельно рекомендуем правоприменителю внимательно ознакомиться с вышеперечисленными актами и особенно с нормативным постановлением Верховного Суда РК «О применении судами законодательства при рассмотрении дел об оспаривании исполнительной надписи» от 26 мая 2022 года № 6.

*Гүлнар Неталиева,
Жетісу облысының нотариусы*

МҰРАГЕРДІҢ ҚҰҚЫҒЫ

Мұрагерлік жайында сөз болғанда түрлі жылжымайтын мүлік пен автомобиль, депозиттегі ақша, т.б. дүниелер көз алдымызға келе қалады емес пе? Бір қарағанда Жаратқанның қалауымен, ғайыптың күшімен күтпеген байлық әп сәтте үйіліп-төгіліп келе салатын сияқты көрінеді.

Әйтсе де бұл жерде мұрагер өзіне қалдырылып отырған мұраның алғаусыз сыйлық қана еместігін, оның бір мезгілде үлкен жауапкершілік те жүктейтінін ұмытпағаны жөн. Олай дейтініміз, мұрагерге бүкіл дүниемен, қаржы активтерімен қатар мұра қалдырушының бүкіл қарызы да тиесілі болады. Сондықтан да мұрагерге мұраны қабылдау немесе қабылдамау жөнінде маңызды шешім қабылдауға тура келеді.

Ондай шешім қабылдағаннан кейін де барлық мәселе өздігінен шешіле салмайды. Басқа сөзбен айтқанда, жақын адамының, туысының өмірден өтуі оның барлық құқықтары мен мүлкінің мұрагерге автоматты түрде өтетінін білдірмейді. Өмірдің барлық кезеңіндегідей бұл жерде де құқықтық сауаттылық қажет болады.

Әдетте мұраны қабылдау мұра ашылған күннен бастап 6 айдың ішінде нотариусқа арыз беру арқылы атқарылады. Дегенмен күнделікті тіршілік барысында бұл мерзімнің қатаң сақтала бермейтінін де айтып өтуге тиіспіз. Оған көп ретте әдеттегі жайбасарлығымыз немесе қарапайым құқықтық сауатсыздығымыз, т.б. жайттар себеп болып жатады. Тіпті осы мерзім

ішінде жақын адамдарымыздың қайтыс болғанын білмей, естімей қалатын жайттар да кездеседі. Әлдебір себептермен, мәселен, шалғай ауылда тұратындығы себепті нотариусқа кезінде келе алмай қалатын жағдайлар да орын алады. Мұның аяғы, яғни нотариусқа өтініш жасаудың 6 айлық мерзімін өткізіп алудың салдары көп ретте нотариалдық әрекетті жасаудан бас тарту туралы қаулы шығарылып, бұдан арғы кезеңде сот шырғалаңына әкелуі әбден мүмкін.

Бұл жерде «мүмкін» деген сөзді жайдан жай жазып отырған жоқпыз. Өйткені, 6 айлық мерзімді өткізіп алған күннің өзінде мұрагердің өзіне тиесілі мүлікке ие болу мүмкіндігі бар. Ондай мүмкіндік «Мұраны іс жүзінде қабылдау» деп аталады.

Мұра іс жүзінде қалай қабылданады? Егер мұрагер жақын туысынан қалған дүниеге өз мүлкіндей қарап қамқорлық танытса, қожалық етсе, мәселен, коммуналдық төлемдерін төлеп, бүлінбей сақталуын қамтамасыз етсе, сол үйде тұрып жатса, сол үйдің бау-бақшасын өсірумен айналысса, оның мұраны іс жүзінде қабылдағаны саналады. Мұрагердің осындай төлемдерді атқарғанын дәлелдейтін төлем түбіртектері, квитанциялар, т.б., дүниеге қожалық етуінің нақты дәлелдеріне жатады.

Тірлігінде адамдар бір-біріне қарыз беріп, қарыз алып жатады. Мұра қалдырушы солайша біреуге берген қарызын алып үлгермей қайтыс болып кетсе, борышкер адам алған қарызын оның әйеліне немесе бала-шағасына, басқа да жақындарына

әкеліп берсе, ол да мұраны іс жүзінде қабылдау болып саналады.

Бұрындары адамдар бір үйде тіркеуде тұрған болса, ол мұраны іс жүзінде қабылдағанға жатқызылатын. Содан кейінгі кезеңде мұрагер болғысы келетін адамның сол үйде тіркеуде тұрғанымен іс жүзінде басқа үйде тіршілік етуі мүмкін ғой деген де уәж айтыла бастады. Демек, нақты тіркеуде тұру мен нақты бір үйде тіршілік ету екі бөлек мәселе.

Осындай екіжақты түсінік тудыратын мәселелер көбірек туындайтындықтан нотариустар мұраны іс жүзінде қабылдау мәселесіне аса сақтықпен қарап, нақты қорытынды шығаруға асыға бермейді.

Нотариусқа өтініш жасаудың 6 айлық мерзімін өткізіп алған, бір мезгілде мұраны іс жүзінде қабылдап алғанын дәлелдей алмаған мұрагер құнды дүниені қабылдау мерзімін сот арқылы ғана ұзарта алады.

Осылайша мұраны қабылдаудың екі түрі – мұраны нотариусқа арыз жазу, өтініш жасау арқылы қабылдау және іс жүзінде қабылдау түрлерінің бар екенін көреміз. Бірінші жағдайда мұрагер өзінің мұраны қабылдағысы келетінін жазбаша түрде білдіреді. Екінші жағдайда, жоғарыда айтып өткеніміздей, мұра іс жүзінде қабылданады.

Тағы бір айта кететін жайт – Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2009 жылғы 29 маусымдағы «Соттардың мұрагерлік туралы заңнаманы қолдануының кейбір мәселелері туралы» №5 Нормативтік қаулысы бойынша «...Мұра қалдырушының соңғы тұрған жері мұраның ашылу орны болып табылады», яғни мұра қалдырушының соңғы тұрған жері оның тұрақты тұрған жеріне сәйкес келеді. Соған орай мұра қалдырушының соңғы тұрған жері белгісіз болса немесе ол жер Қазақстан Республикасы аумағынан тыс аймақта болса, мұраның ашылу орны деп мұрагерлік мүліктің орналасқан орны танылады.

Айрықша бөліп айта кететін мәселе – нотариусқа өтінішпен шығу мерзімі мен мұраны іс жүзінде қабылдау мерзімін өткізіп алғандар сотқа шағымданғанда

олардан нотариустың мұра алу құқығы туралы куәлікті беруден бас тарту жөніндегі қаулысы міндетті түрде талап етіледі. Ондай қаулы берілгеннен кейін де сот нотариусты арнайы шақырып, қаулыны не үшін шығарғанын сұрап, мазасын, уақытын алады.

Бұл жердегі ренішіміздің туындау себебі – нотариус белгілі бір құжатқа куәлік еткен соң ол құжат қолданыстағы заңдылықтың көрінісі болып табылуы тиіс емес пе? Соған қарамастан оны сотқа шақырып: «Неге өйтіп жаздың? Мынау дұрыс па? Анау дұрыс па? Қандай дәлелдерге сүйендің?» – деп заңды күші бар құжатты қайта тексеруден өткізеді. Мұны дұрыс тәжірибе емес деп есептеймін.

Соттың 15-20 минутта біте қоймайтыны тағы белгілі. Оған ең аз дегенде жарты күн, кейде бірнеше күн кетеді. «Сен сотта жүр екенсің, мен жарты күн, бір күн күте тұрайын» деп тұтынушы, келуші қарап отырмайды ғой...

Өз кезегінде егер сот нотариустарға шынымен сенбейтін болса, одан куәлікті беруден бас тарту жайындағы қаулыны не үшін сұратады, тікелей қарай бермей оны неге сотқа шақыртады деген сұрақтар да туындамай қоймайды...

Тоқсан ауыз сөздің тобықтай түйініне келетін болсақ, соттардың «Алдымен нотариусқа барып кел, бас тарту жөніндегі қаулыны алып кел, сосын бір-ақ қараймыз» деп талап етуі дұрыс емес. Шындығына келгенде, қолданыстағы заңдылық бойынша әр азамат ешқандай дәлел, дәйектемесіз-ақ сотқа жүгінуге құқылы.

Нотариус мұраны қабылдау жөніндегі куәлікті беруден бас тартса, демек азаматтың нақ сол сәтте мұраны қабылдау құқығының болмағаны. Оның арыз, өтініш беру мерзімін қалай өткізіп алғаны маңызды емес. Соған орай мұрагер даулы мәселенің бәрін сот арқылы шешіп алғаннан кейін ғана нотариусқа жүгінуі тиіс.

Осынау өзекті мәселе тиісті орындар мен жауапты басшылардың назарына ілігер деген үміттеміз.

Насима Валиева,

Абай облысы нотариаттық аймағының нотариусы

СЕНІМХАТТАРДЫ КУЭЛАНДЫРУ

Сенімхаттарды куэландыруға қатысты іс-әрекеттерді нотариус Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің жалпы бөліміне сүйене отырып және де Қазақстан Республикасының «Нотариат туралы» Заңын, Қазақстан Республикасында «Нотариустардың нотариаттық іс-әрекеттерді жасау ережелерін» негізге ала отырып, басқа да қолданыстағы заңнамалар мен нормативтік актілерге сәйкес жүзеге асырады. Нотариаттық тәжірибеде сенімхатты куэландыру өте жиі кездесетін нотариаттық іс-әрекеттің бірі болып саналады.

Сенімхат – белгілі бір тұлғаның (сенім білдірушінің) өз өкілеттігі мен құқығын екінші бір тұлғаға (сенім білдірген) бергенін жазбаша растайтын іс-қағазының бір түрі, яғни бұл оны ұсынушының (сенім білдірілген адамның) сенімхатты берген тұлғаның (сенім білдірушінің) өкілі болып табылатынын куэландыратын құжат және соңғысының атынан белгілі бір іс-әрекеттерді жүзеге асыруға құқығы бар. Бұл Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің жалпы бөлімінің 167-бабында бекітілген.

Мұндай әрекеттердің негізінде сенім білдірген өкіл үшін ешқандай құқықтық салдарлар туындамайды, ол сенім білдіруші иеленетін құқықтарды жүзеге асыру үшін ғана берілген құжат болып есептеледі.

Заңдық тұрғыдан алғанда, сенімхат беру – бір жақты мәмілелердің бір түрі болып табылады. Оны жасау үшін сенім білдірушінің ерік білдіруі жеткілікті, содан

кейін сенім білдірген өкілдің сенімхатта белгіленген уәкілеттіктер көлемі туындайды, осыған байланысты оны нотариустың куэландыруы мәмілелерді куэландырудың жалпы ережелеріне сәйкес жүргізіледі. Сенім білдіруші бұл сенімхаттың негізінде өз атына немесе өзі өкіл болып отырған басқа тұлғаларға қатысты ешқандай іс-әрекет жасай алмайды.

Сенімхат жеке тұлғаның атынан да, заңды тұлғаның атынан да берілуі мүмкін.

Жалпы ереже бойынша сенімхатты әрекетке қабілетті, жасы 18-ден асқан азаматтар бере алады. Сенімхатты жас балалардың (14 жасқа толмаған балалар) атынан ата-аналары, асырап алушылары немесе қамқоршылары ғана бере алады. Ал 14 жастан 18 жасқа дейінгі кәмелетке толмаған балалар сенімхатты ата-аналарының, асырап алушыларының немесе қамқоршыларының жазбаша келісімімен ғана бере алады. Оның өзінде кейбір мәміле түрлерін жасауға қатысты берілген құқықтары шегінде сенімхат бере алады. Ол Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің жалпы бөлімінің 22-бабында көрсетілген.

Егер соттың шешімімен азамат әрекетке қабылетсіз деп танылса, оған қорғаншы тағайындалып, сенімхатты қорғаншысы арқылы жасай алады. Әрекет қабілеттілігі шектеулі деп танылған адам сенімхатты қорғаншының келісімімен ғана беруге құқылы.

Сенімхат заңды тұлғаның атынан да берілуі мүмкін. Сенімхат заңды тұлға

атынан берілсе арнаулы бланкке жазылады да, мекеме басшысының қолы қойылып мөрі басылады. Егер материалдық құндылықтар мен ақша алуға, мүліктерді басқаруға, иелік етуге құқық берілсе, онда бас есепшінің де қолы қойылуға тиіс. Заңды тұлғаның атынан да оның талабы бойынша нотариатты түрде сенімхатты куәландыруға болады. Бұл жағдайда сенімхатқа қол қойған лауазымды адамның өкілеттігі және заңды тұлғаның құқық қабілеттілігі құрылтай құжаттары негізінде тексеріледі.

Егер сенімхат жеке тұлға тарапынан берілсе, нотариуспен куәландырылып, қойылған қолы расталады. Сенімхат кезкелген төлем түрлерін, атап айтқанда жалақы, жәрдемақы, зейнетақы алуға, сондай-ақ заттай корреспонденцияларды алуға, мүлікті басқаруға, оған иелік етуге, транспорт құралдарын иемденіп, қолдануға, мұрагерлік құқық туралы куәлік алу үшін тағы да басқа жағдайларда берілуі мүмкін.

Берілетін өкілеттіктер маңызына байланысты ауқымды немесе шектеулі де болуы мүмкін. Осыған байланысты сенімхаттар үш санатқа бөлінеді.

1. бас немесе жалпы сенімхат, ол белгілі бір кезеңге арналып, әр түрлі іс-әрекеттерді жасауға беріледі. Сенім білдірушінің мүлкін пайдалану және оған билік ету өкілеттігіне байланысты беріледі.

2. арнайы сенімхат – ол белгілі бір кезеңге арналып, бір текті іс-әрекеттерді жасауға беріледі. Мысалы, сот орындарында өкілеттік жасауға, немесе жылжымайтын мүлікті сату, зейнетақы алуға дегендей.

3. бір мәрте берілетін сенімхаттар – бұл сенімхаттар бір ретке ғана, қандай да бір нақты бір іс-әрекетті атқаруға беріледі, мысалы, бір рет қана поштадан алынатын корреспонденция, немесе жоғары оқу орнынан оқу бітіргені туралы дипломды алу т.б.

Сенімхатты куәландыру барысында нотариус, ҚР «Нотариат туралы» Заңының 18-бабының 1-тармағына байланысты сенім білдірушіге сенімхаттың құқықтық салдарын, маңызын, мәнін түсіндіруі қажет.

Қазіргі таңда Қазақстанда Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің

Цифрлық даму, инновациялар және аэроғарыш өнеркәсібімен бірлесіп және де «Ұлттық ақпараттық технологиялар» АҚ-ның қатысуымен, азаматтар үшін нотариаттық қызметтерді алуды айтарлықтай жеңілдететін «Цифрлық нотариат» жобасы 2023 жылдың 12 сәуірінен іске қосылды, ол нотариалды куәландырылған сенімхаттардың ресімдеу рәсімін онлайн-форматқа ауыстыруға мүмкіндік береді. Қызмет eGov Mobile мобильді қосымшасының «Enotary» бөлімінде қолжетімді.

Енді қазақстандықтардың сенімхатты электронды түрде беруге мүмкіндігі бар. Қазақстан әлемдегі нотариаттық іс-әрекеттің бұл түрін цифрландыруды енгізген алғашқы мемлекеттердің бірі болды. Мемлекет пен халық арасында өзара байланысты жақсарту үшін eGov мобильді қосымшасы негізінде, «Цифрлық нотариат» жобасы осы бағыттағы маңызды жұмыстардың бірі.

Бұрын сенімхат беру үшін құжатқа нотариус қол қою және куәландыру үшін клиенттің жеке қатысуы қажет болса, енді нотариалды куәландырылған сенімхат азаматтарға eGov Mobile арқылы қолжетімді.

«Цифрлық сенімхат» клиент пен нотариус арасындағы бейнебайланыс арқылы онлайн-режимінде беріледі және де ол бір текті іс-әрекеттерді жасауға беріледі, мысалы, сот орындарында өкілеттік етуге, жасы кәмелетке толмаған жас балалардың мүддесін қорғауға, оларды бір елді мекеннен екінші елді мекенге жол жүру сапарында сенім білдірілген адамның өзімен бірге алып жүруіне, қандай да бір құзырлы органдарда құжаттарды алу, өткізу сияқты, т.б. іс-әрекеттерге беріледі. Онлайн сенімхаттар жылжымайтын мүлікті сатуға немесе басқаруға ғана берілмейді. Кез келген азамат шетелде, ауруханада немесе жолда болса, әрі нотариусқа баруға мүмкіндігі болмаса, нотариуспен онлайн байланысып, нотариалдық сенімхаттарды куәландыра алады. Бұл халық үшін өте тиімді, қолайлы.

Бұл қызметті сенім білдіруші өтініш берген кезде қол жетімді кез келген нотариус көрсете алады. Цифрлық сенімхат қағаз

түріндегі аналогымен бірге барлық мемлекеттік органдарда немесе сұрау салу орнында ұсынылуы мүмкін.

Бұл ретте қауіпсіздік мақсатында электрондық цифрлық қолтаңба eGov Mobile қосымшасында авторизациялау кезінде де, өтінішке қол қою кезінде де пайдаланушының биометриялық деректерін пайдалана отырып қолданылады. Онлайн сенімхат – нотариалды куәландырылған сенімхатты онлайн түрінде беру қызметі.

Онлайн сенімхат «Цифрлық құжаттар» сервисінде қолжетімді болады және оны талап ету орны бойынша ұсынуға болады. Алдағы уақытта онлайн сенімхатты жылжымайтын мүлікке иелік етуге, басқаруға және басқа да сенімхат түрлерін ресімдеу мүмкіндігін шығару жоспарланады. Өзіне арнап өкілеттік құқық берілген әрекеттерді сенім білдірілген адамның өзі атқаруы тиіс. Егер алған сенімхат бойынша осылай етуге өзіне өкілеттік құқық беретін немесе сенім білдірушінің мүдделерін қорғауға байланысты жағдайлардың слдарынан осылай етуге мәжбүр болған ретте ғана, ол сенімхат бойынша әрекет етуді басқа біреуге сенім ауысуы арқылы бере алады. Қайта сенім құқығын үшінші адамға берген кезде берілген сенімхаттың қолданылу мерзімі алғашқы берілген сенімхаттың мерзімінен аспауы тиіс. Қайта сенім білдіру тәртібімен берілетін сенімхат қайта сенім білдіру құқығы көрсетілген негізгі сенімхатты табыс ету бойынша куәландырылуға тиіс. Қайта сенім білдіру тәртібімен берілген сенімхаттың мазмұнында негізгі сенімхат бойынша берілген артық құқық болмауы тиіс. Қайта сенім білдіру тәртібімен берілген сенімхаттың қолдану мерзімі, оның берілуіне негіз болған сенімхаттың қолданылу мерзімінен аспауы тиіс. Қайта сенім білдіру тәртібімен берілген сенімхат негізінде одан әрі қайта сенім білдіруге жол берілмейді. Сенімхат уақытқа берілсе, ол үш жыл бойы, ал егер қолдану мерзімі көрсетілмесе, берілген күннен бастап бір жыл бойы жарамды болады. Берілген күні көрсетілмеген сенімхат жарамсыз деп танылады. Сенім білдірілген адам өз өкілеттілігін басқа

біреуге сеніп тапсырғаннан кейін сенім білдірушіге бұл жөнінде және ол адам туралы мәліметтерді хабарлауға тиіс. Бұл міндетті орындамаса, сенім білдірілген адамға өзінің өкілеттік құқықтарын сеніп тапсырған адамның әрекеттері үшін өзінің істегені сияқты жауапкершілік жүктеледі. Жеке тұлғаның өзі ғана жасай алатын мәмілелерде, не олардың өкіл арқылы жасалынуына тыйым салынатын мәмілелерде өкілдік қолданылмайды. Мысалы, өсиет қалдыруды өкіл арқылы жасауға болмайды. Бір қатар мәмілелер немесе заңды әрекеттерді, мысалы некелесу, еңбек шартын жасасу, өмір бойы асырауда ұстау шартын жасауға қатысты айтарымыз – мұндай жағдайда оларды жасайтын адамдардың жеке өзінің қатысуы талап етіледі, сондықтан оларды өкіл арқылы жасауға болмайды. Бұл – ҚР АҚ 163-бабының 5-тармағында заң жүзінде бекітілген. Сенімхатты куәландырылған кезде нотариус сенім білдірушінің әрекет қабілеттілігін тексереді, ол жеке куәлік арқылы тексеріледі, заңды тұлғаның құқық қабілеттілігін және заңды тұлға өкілінің өкілеттілігін құрылтай құжаттарымен тексереді. Сенімхат беруші тұлға кезкелген уақытта сенімхатты бұзуға құқылы, ал сенім білдірілген тұлға кезкелген уақытта одан бас тарта алады. Бас тарту туралы сенім білдірушінің арызы нотариатты түрде куәландырылады. Бұл ретте сенім білдіруші сенімхат берілген өкілге, басқа да үшінші тұлғаларға және сенімхатты куәландырылған нотариусқа хабарлауға міндетті, сонымен қатар сенімхат сенім білдірушіге қайтарылып берілуі тиіс.

Сенімхаттың күші мынадай жағдайларда жойылады:

1. сенімхаттың мерзімінің өтуі;
2. сенімхатта көзделген іс-әрекеттің жүзеге асуы;
3. сенім білдірушінің оның күшін жоюы;
4. сенім білдірілген адамның одан бас тартуы;
5. сенімхат берген заңды тұлғаның қызметінің тоқтатылуы;
6. атына сенімхат берілген заңды тұлғаның қызметінің тоқтатылуы;

7. сенімхат берген адамның қайтыс болуы, оның әрекет қабілеттілігі жоқ, әрекет қабілеттілігі шектеулі немесе хабар-ошарсыз кетті деп танылуы.

Бұл көрсетілген жағдайлар Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексінің 170 бабымен бекітілген.

Нотариус сенімхаттың күшін жою туралы сенім берушінің өтініші бойынша сенімхаттың күшін жою туралы өтініштегі сенім білдірушінің қолының түпнұсқалығын куәландырады. Нотариус өзі куәландырған сенімхаттың күші жойылғаны жөнінде, нотариаттық электрондық іс тізімдемесінде және нотариаттық кеңсе істерінде сақталатын сенімхат данасында белгі соғады.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 167-бабының 3-тармағына сәйкес нотариат куәландырылған сенімхаттарға:

1) госпитальдарда, санаторийлер мен басқа әскери-емдеу мекемелерінде емделіп жатқан әскери қызметшілердің және өзге де адамдардың осы госпитальдардың, санаторийлер мен басқа әскери-емдеу мекемелерінің бастықтары, медицина бөлімі жөніндегі орынбасарлары, аға және кезекші дәрігерлері куәландырған сенімхаттар;

2) мемлекеттік нотариалдық кеңселер мен басқа да нотариалдық әрекет жасайтын органдары жоқ әскери бөлімдер, құрамалар, мекемелер және әскери-оқу орындары орналасқан мекендердегі осы бөлімдердің, құрамалардың, мекемелердің, оқу орындарының командирлері (бастықтары) куәландырған әскери қызметшілердің сенімхаттары, сондай-ақ жұмысшылар мен қызметшілердің, олардың отбасы мүшелері мен

әскери қызметшілер отбасы мүшелерінің сенімхаттары;

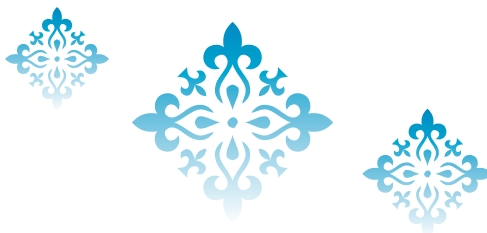
3) бас бостандығынан айыру орындарындағы адамдардың бас бостандығынан айыру орындарының бастықтары куәландырған сенімхаттары;

4) халықты әлеуметтік қорғау мекемелеріндегі кәмелетке толған әрекет қабілеттігі бар азаматтардың осы мекеменің немесе тиісті халықты әлеуметтік қорғау органдарының басшысы куәландырған сенімхаттары теңестіріледі.

Сенімхатты куәландыру барысында нотариус оның жарамсыздығына алып келетін шарттарға жол бермеуі қажет. Сенімхат төмендегі жағдайларда жарамсыз деп танылуы мүмкін, егер ол:

- заңға сәйкес келмесе;
- құқықтық тәртіптілікті тікелей бұзатын өкілеттіктерді орындау үшін берілсе;
- адастыру, алдау, қорқыту, зорлық немесе ауыртпалық тудыратын жағдайлардың негізінде жасалған жағдайда;
- кәмелетке жасы толмаған немесе әрекет қабілеттілігі шектеулі азаматпен жасалған жағдайда;
- егер сенімхаттың мазмұны заңдылық тәртіпке сәйкес келмеген жағдайда.

Сенімхат сенім білдірушінің еркіне, шын ниетіне, пиғылына сәйкес беріледі, ешкімнің оларды қорқытып, алдап, мәжбүрлеп жасатуына құқығы жоқ. Сондықтан да сенімхаттарды куәландыру барысында нотариус заңға сүйене отырып, сенім білдірушінің жеке басына, әрікет қабілеттілігіне аса маңыз беруі қажет және мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын, салдарын қол қойғанға дейін түсіндіруге міндетті.



ДОКУМЕНТЫ

«Қазақстан Республикасы Конституциясының 25-бабының 1-тармағын және 26-бабының 3-тармағын ресми түсіндіру туралы»

Қазақстан Республикасы Конституциялық Сотының 2024 жылғы 19 сәуірдегі №41-НҚ нормативтік қаулысы

Қазақстан Республикасының Конституциялық Соты Төраға Э.Ә. Азимова, судьялар А.Қ. Ескендіров, Қ.Т. Жақыпбаев, А.Е. Жатқанбаева, А.Қ. Қыдырбаева, Б.М. Нұрмұханов, Е.Ә. Оңғарбаев, Р.А. Подопригра, Е.Ж. Сәрсембаев және С.Ф. Ударцев қатысқан құрамда,

өтініш субъектісінің өкілі – Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының Қоғамдық мүдделерді қорғау қызметінің бастығы М.Б. Абишевтің,

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің өкілі – вице-министр Д.М. Ваисовтың,

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының өкілі – Сот әкімшілігі басшысының орынбасары А.С. Мусралиновтың,

Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің өкілі – Заң департаменті директорының орынбасары А.Е. Абишеваның,

Қазақстан Республикасы Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің өкілі – Үйлестіру департаменті директорының орынбасары Н.С. Саховтың,

Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісі Аппаратының өкілі – Заңнама бөлімінің сектор меңгерушісі Г.А. Ауғанбаеваның,

Қазақстан Республикасы Парламенті Сенаты Аппаратының өкілі – Заңнама бөлімі меңгерушісінің орынбасары Н.А. Сартаеваның,

Республикалық нотариаттық палатаның өкілі – палата төрағасы А.Б. Жанабилованың,

Қазақстан Республикасы жеке сот орындаушылары республикалық палатасының өкілі – төраға орынбасары Г.А. Смагуловтың,

Об официальном толковании пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан

Нормативное постановление Конституционного Суда Республики Казахстан от 19 апреля 2024 года №41-НП

**И М Е Н Е М Р Е С П У Б Л И К И
КАЗАХСТАН**

Конституционный Суд Республики Казахстан в составе Председателя Азимовой Э.А., судей Ескендинова А.К., Жакипбаева К.Т., Жатқанбаевой А.Е., Кыдырбаевой А.К., Нурмуханова Б.М., Оңғарбаева Е.А., Подоприторы Р.А., Сәрсембаева Е.Ж. и Ударцева С.Ф., с участием представителей:

субъекта обращения – начальника службы по защите общественных интересов Генеральной прокуратуры Республики Казахстан Абишева М.Б.,

Министерства юстиции Республики Казахстан – вице-министра Ваисова Д.М.,

Верховного Суда Республики Казахстан – заместителя руководителя Судебной администрации Мусралинова А.С.,

Национального Банка Республики Казахстан – заместителя директора Юридического департамента Абишевой А.Е.,

Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка – заместителя директора Департамента координации Сахова Н.С.,

Аппарата Мажиліса Парламента Республики Казахстан – заведующего сектором Отдела законодательства Ауганбаевой Г.А.,

Аппарата Сената Парламента Республики Казахстан – заместителя заведующего Отделом законодательства Сартаевой Н.А.,

Республиканской нотариальной палаты – председателя палаты Жанабиловой А.Б.,

Республиканской палаты частных судебных исполнителей Республики Казахстан – заместителя председателя Смагулова Г.А.,

Қазақстан Республикасы Заңнама және құқықтық ақпарат институтының өкілі – директор орынбасары Р.М. Жангарашевтың қатысуымен,

өзінің ашық отырысында Қазақстан Республикасы Бас Прокурорының (бұдан әрі – Бас Прокурор) Қазақстан Республикасы Конституциясының 25-бабының 1-тармағын және 26-бабының 3-тармағын ресми түсіндіру туралы өтінішін қарады.

Баяндамашы – Қазақстан Республикасы Конституциялық Сотының судьясы С.Ф. Ударцевті және отырысқа қатысушылардың тыңдап, сарапшы – Каспий университетінің Жеке құқық ғылыми-зерттеу институтының аға ғылыми қызметкері, заң ғылымдарының кандидаты, доцент С.В. Скрябиннің қорытындысын, конституциялық іс жүргізудің басқа да материалдарын зерделеп, Қазақстан Республикасының қолданыстағы құқығына талдау жасай отырып, Қазақстан Республикасының Конституциялық Соты

анықтады:

Қазақстан Республикасының Конституциялық Сотына (бұдан әрі – Конституциялық Сот) Бас Прокурордың Қазақстан Республикасы Конституциясының (бұдан әрі – Конституция) 25-бабының 1-тармағын және 26-бабының 3-тармағын ресми түсіндіру туралы өтініші келіп түсті.

Өтініштен «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне меншік құқығын қорғауды күшейту, төрелік, сот жүктемесін оңтайландыру және қылмыстық заңнаманы одан әрі ізгілендіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» 2019 жылғы 21 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңымен (бұдан әрі – 2019 жылғы 21 қаңтардағы Заң) 2015 жылғы 31 қазандағы Қазақстан Республикасы Азаматтық процестік кодексінің (бұдан әрі – АПК) 252-бабының бірінші бөлігіне және «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» 2010 жылғы 2 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заң) 55-бабының 8-тармағына сот орындаушыларының атқарушылық әрекеттерді жүргізу туралы қаулыларын санкциялау міндетін прокурорға

Представителя института законодательства и правовой информации Республики Казахстан – заместителя директора Жангарашева Р.М.,

рассмотрел в открытом заседании обращение Генерального Прокурора Республики Казахстан (далее – Генеральный Прокурор) об официальном толковании пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан.

Заслушав докладчика – судью Конституционного Суда Республики Казахстан Ударцева С.Ф. и участников заседания, изучив заключение эксперта – старшего научного сотрудника Научно-исследовательского института частного права Каспийского университета кандидата юридических наук, доцента Скрябина С.В., другие материалы конституционного производства, проанализировав действующее право Республики Казахстан, Конституционный Суд Республики Казахстан

установил:

В Конституционный Суд Республики Казахстан (далее – Конституционный Суд) поступило обращение Генерального Прокурора об официальном толковании пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан (далее – Конституция).

Из обращения следует, что Законом Республики Казахстан от 21 января 2019 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам усиления защиты права собственности, арбитража, оптимизации судебной нагрузки и дальнейшей гуманизации уголовного законодательства» (далее – Закон от 21 января 2019 года) в часть первую статьи 252 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан от 31 октября 2015 года (далее – ГПК) и пункт 8 статьи 55 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее – Закон от 2 апреля 2010 года) были внесены изменения, возлагающие на прокурора обязанность санкционировать

жүктейтін өзгерістер енгізілгенін түсінуге болады.

Өтініш субъектісі қазіргі уақытта атқарушылық жазбалар, салық бұйрықтары және мемлекеттік органдардың айыппұл салу туралы қаулылары атқарушылық құжат болып табылады, оларды мәжбүрлеп орындау жалпы тәртіппен, оның ішінде борышкерлердің тұрғын үйін қоса алғанда, мүлкіне өндіріп алуды қолдану арқылы жүзеге асырылады деп атап өтеді. Оның пікірінше, прокурордың санкциясымен мүлікке мәжбүрлеп өндіріп алуды қолданудың енгізілген рәсімі сот актісіз жеке тұлғаны тұрғын үйінен және кәсіпкерлік субъектісін мүлкінен айыруға мүмкіндік береді, бұл Конституцияның 25-бабы 1-тармағының және 26-бабы 3-тармағының ережелеріне қайшы келеді.

Бас Прокурор Конституциялық Сотқа «Конституцияның 25-бабының «соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға жол берілмейді» және 26-бабының «соттың шешімінсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды» деген нормаларын прокурордың санкциясы арқылы сот шешімінсіз мәжбүрлеп орындау процесінде мүлік пен тұрғын үйге өндіріп алуды қолдану мүмкіндігіне тікелей тыйым салады деп түсінуге болады ма» дегенге ресми түсіндірме алу және оларды түсіндіріп беру үшін жүгініп отыр.

Бас Прокурордың Конституцияның 25-бабы 1-тармағының және 26-бабы 3-тармағының нормаларын ресми түсіндіру туралы өтінішін қарау кезінде Конституциялық Сот мыналарды негізге алады.

1. Конституцияның бірқатар баптарында меншік құқығын, тұрғын үйді қоса алғанда, мүлікті қорғау туралы, сондай-ақ мемлекеттік органдардың осы мәселелерді шешуге қатысуына қатысты өкілеттіктері туралы нормалар бекітілген.

Конституциялық ережелерде меншікке қолсұғылмаушылық қағидатының мазмұны беріледі, бұл өз мүлкін иелену, пайдалану және оған билік ету секілді барлық құрамдас бөліктерінде меншік құқығының кепілін білдіреді. Мүлікке меншік құқығы адамның жеке бас еркіндігінің негізгі көріністерінің

постановления судебных исполнителей о производстве исполнительных действий.

Субъект обращения отмечает, что в настоящее время исполнительные надписи, налоговые приказы и постановления государственных органов о наложении штрафов являются исполнительными документами, принудительное исполнение которых осуществляется в общем порядке, в том числе путем обращения взыскания на имущество должников, включая жилище. По его мнению, введенная процедура принудительного обращения взыскания на имущество с санкции прокурора допускает возможность лишения физического лица жилища и субъекта предпринимательства его имущества без судебного акта, что противоречит положениям пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции.

Генеральный Прокурор обратился в Конституционный Суд для получения официального толкования и разъяснения, следует ли «понимать конституционные нормы статьи 25 «не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда» и статьи 26 «никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда» как прямо запрещающие возможность обращения взыскания на имущество и жилище в процессе принудительного исполнения без решения суда с санкции прокурора».

При рассмотрении обращения Генерального Прокурора об официальном толковании норм пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции Конституционный Суд исходит из следующего.

1. В Конституции в ряде статей закреплены нормы о защите права собственности, имущества, включая жилище, а также о полномочиях государственных органов, касающихся их участия в решении данных вопросов.

В конституционных положениях выражено содержание принципа неприкосновенности собственности, выступающего гарантией права собственности во всех его составляющих, таких как владение, пользование и распоряжение своим имуществом.

бірі, кәсіпкерлік қызмет, оның ішінде экономика, мәдениет, ғылым және техника саласындағы еркіндіктің міндетті шарты болып табылады.

Негізгі Заңның 6-бабының 1-тармағында мемлекеттік және жеке меншікті тану және бірдей қорғау белгіленеді. Конституцияның 6-бабының 2-тармағында: «Меншік міндет жүктейді, оны пайдалану сонымен қатар қоғам игілігіне де қызмет етуге тиіс. Меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді» деп бекітілген.

Қазақстан Республикасының азаматтары заңды түрде алған кез келген мүлкін жеке меншігінде ұстай алады, меншікке, оның ішінде мұрагерлік құқығына заңмен кепілдік беріледі, соттың шешімсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды. Заңда көзделген айрықша жағдайларда мемлекет мұқтажы үшін мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығару оның құны тең бағамен өтелген жағдайда жүргізілуі мүмкін (Конституцияның 26-бабының 1, 2 және 3-тармақтары).

Конституцияда мүліктің жалпы массасынан дәл осы тұрғын үй жекелеген 25-бапта қосымша бөліп көрсетіледі. Конституцияның 25-бабының 1-тармағында тұрғын үйге қолсұғылмаушылық туралы және «соттың шешімсіз тұрғын үйден айыруға жол берілмейді» деген нормалар қамтылады. Конституцияда әркімнің өз құқықтары мен бостандықтарының сот арқылы қорғалуы туралы жалпы құқыққа да кепілдік беріледі (13-баптың 2-тармағы), бұған меншік құқығын, мүлік пен тұрғын үйді сот арқылы қорғау да кіреді.

Бұл ретте Конституцияның 25-бабы 1-тармағының және 26-бабы 3-тармағының нормалары Негізгі Заңның 39-бабының 3-тармағына сәйкес ешбір жағдайда да шектелуге жатпайтын құқықтар мен бостандықтар қатарына жатқызылмаған. Конституцияның 39-бабының 1-тармағына сәйкес «адамның және азаматтың құқықтары мен бостандықтары конституциялық құрылысты қорғау, қоғамдық тәртіпті, адамның

Право собственности на имущество является одним из основных выражений личной свободы человека, непременным условием свободы предпринимательской деятельности, в том числе в сфере экономики, культуры, науки и техники.

В пункте 1 статьи 6 Основного Закона устанавливаются признание и равная защита государственной и частной собственности. В пункте 2 статьи 6 Конституции закреплено: «Собственность обязывает, пользование ею должно одновременно служить общественному благу. Субъекты и объекты собственности, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются законом».

Граждане Республики Казахстан могут иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество, собственность, в том числе право наследования гарантируется законом, никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения (пункты 1, 2 и 3 статьи 26 Конституции).

Из общей массы имущества в Конституции дополнительно в отдельной статье 25 выделяется именно жилище. В пункте 1 статьи 25 Конституции содержатся нормы о неприкосновенности жилища и о том, что «не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда». Конституция гарантирует и общее право каждого на судебную защиту своих прав и свобод (пункт 2 статьи 13), что включает и судебную защиту права собственности, имущества и жилища.

При этом конституционные нормы пункта 1 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 в соответствии с пунктом 3 статьи 39 Основного Закона не отнесены к числу прав и свобод, которые ни в каких случаях не подлежат ограничению. Согласно пункту 1 статьи 39 Конституции «права и свободы человека и гражданина могут быть ограни-

құқықтары мен бостандықтарын, халықтың денсаулығы мен имандылығын сақтау мақсатына қажетті шамада ғана және тек заңмен шектелуі мүмкін».

Конституцияда меншік құқығы қорғала отырып, мүліктен заңсыз айыруға жол бермеу баса айтылады және жекелеген конституциялық нормада тұрғын үй секілді мүлік түрін қорғау бөліп көрсетіледі. Қазақстан Республикасы Конституциялық Кеңесінің (бұдан әрі – Конституциялық Кеңес) 2005 жылғы 19 тамыздағы № 5 нормативтік қаулысында: «Негізгі Заңда конституциялық ережелердің орналасуын формальді түрде айқындайтын арнаулы норма жоқ. Алайда, түрлі конституциялық нормалардың ерекшелігін ескере отырып, түсіндіру барысында олардың кейбіріне нақты жағдайларда басымды маңызы бар деп артықшылық берілуі мүмкін. ... Конституциялық нормаларды түсіндірген кезде олардың бір-біріне мүмкін болған тең бағыныстылығы туралы мәселе нақты жағдайға қатысты қолданыста Негізгі Заң нормаларының бүкіл жүйесі мәтінінде шешілуге тиіс» деген қорытынды жасалды. Соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға жол бермеу туралы конституциялық норма (25-баптың 1-тармағы) ерекше маңызға ие, Конституцияның адамның және азаматтың құқықтары мен бостандықтары туралы бірқатар басқа да ережелерімен тығыз байланысты.

Ең қымбат қазынасы адам және адамның өмірі, құқықтары мен бостандықтары болып табылатын демократиялық, құқықтық және әлеуметтік мемлекет ретінде (Конституцияның 1-бабының 1-тармағы) Қазақстан Республикасында азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады (Конституцияның 25-бабының 2-тармағы). Бұл Конституцияда бекітілген азаматтардың денсаулық сақтау құқығымен де (29-баптың 1-тармағы), адамның қадір-қасиетіне қолсұғылмаушылықпен де (17-баптың 1-тармағы) және неке мен отбасы, ана мен әке және бала мемлекеттің қорғауында болады (27-баптың 1-тармағы) дегенмен де байланысты.

чены только законами и лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты конституционного строя, охраны общественного порядка, прав и свобод человека, здоровья и нравственности населения».

Защищая право собственности, Конституция подчеркивает недопустимость незаконного лишения имущества и в отдельной конституционной норме выделяет охрану такого вида имущества, как жилище. В нормативном постановлении Конституционного Совета Республики Казахстан (далее – Конституционный Совет) от 19 августа 2005 года № 5 сделан вывод: «Основной Закон не содержит специальной нормы, формально определяющей иерархию конституционных положений. Однако с учетом специфики конституционных норм некоторым из них в ходе толкования может отдаваться предпочтение как имеющим приоритетное значение в конкретных ситуациях. ... При толковании конституционных норм вопрос об их возможной соподчиненности должен решаться в контексте всей системы норм Основного Закона применительно к конкретной ситуации». Конституционная норма о недопустимости лишения жилища, иначе как по решению суда (пункт 1 статьи 25), имеет особое значение, неразрывно связана с рядом других положений Конституции о правах и свободах человека и гражданина.

В Республике Казахстан как демократическом, правовом и социальном государстве, высшими ценностями которого являются человек, его жизнь, права и свободы (пункт 1 статьи 1 Конституции), создаются условия для обеспечения граждан жильем (пункт 2 статьи 25 Конституции). Это связано и с закрепленными в Конституции правом граждан на охрану здоровья (пункт 1 статьи 29), неприкосновенностью достоинства человека (пункт 1 статьи 17) и с тем, что брак и семья, материнство, отцовство и детство находятся под защитой государства (пункт 1 статьи 27).

Конституционные нормы о защите жилища (статья 25) непосредственно связа-

Тұрғын үйді қорғау туралы конституциялық нормалар (25-бап) Конституцияда Қазақстан Республикасының ең қымбат қазынасына жатқызылған адамның өмір сүру құқығын және жеке адамның басқа да құқықтары мен бостандықтарын (1-баптың 1-тармағы) қорғаумен тікелей байланысты.

Сонымен бірге Конституцияда азаматтардың өзге тұлғалар мен мемлекет алдындағы өз міндеттемелерін орындау, басқа адамдардың құқықтары мен бостандықтарын құрметтеу міндеттері көзделген. Мысалы, заңды түрде белгіленген салықтарды, алымдарды және өзге де міндетті төлемдерді төлеу әркімнің борышы әрі міндеті болып табылады (35-бап); әркім Қазақстан Республикасының Конституциясын және заңнамасын сақтауға, басқа адамдардың құқықтарын, бостандықтарын, абыройы мен қадір-қасиетін құрметтеуге міндетті (34-баптың 1-тармағы). Адамның және азаматтың өз құқықтары мен бостандықтарын жүзеге асыруы басқа адамдардың құқықтары мен бостандықтарын бұзбауға, конституциялық құрылыс пен қоғамдық имандылыққа нұқсан келтірмеуге тиіс (12-баптың 5-тармағы) деген әмбебап қағида бекітілген.

2. Бұған дейін Конституциялық Кеңестің нормативтік қаулыларында Конституцияның 25-бабының 2-тармағына және 26-бабының 3-тармағына түсіндіру берілген болатын.

Конституциялық Кеңестің 2000 жылғы 20 желтоқсандағы № 21/2 нормативтік қаулысының қарар бөлігінің 1-тармағында Конституцияның «соттың шешімінсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды» (26-баптың 3-тармағы) деген бөліктегі нормасы «мүлікті иеліктен айыру кезінде алдын ала сот шешімінің міндеттілігін белгілемейді» деп атап өтілді. Осы нормативтік қаулының қарар бөлігі 2-тармағының екінші абзацында мүлікті иеліктен шығарудың жалпы қағидасы ретінде «Алдын ала сот шешімі негізінде де, меншік иесі мемлекеттік органның тиісті шешіміне заңмен белгіленген тәртіппен шағымданған жағдайда, меншікті иеліктен айырудың заңдылығы мен негізділігіне міндетті түрде

ны с защитой права человека на жизнь и других прав и свобод личности, отнесенных в Конституции к высшим ценностям Республики Казахстан (пункт 1 статьи 1).

В то же время в Конституции предусмотрены обязанности граждан по выполнению обязательств перед иными лицами и государством, уважению прав и свобод других лиц. Например, уплата законно установленных налогов, сборов и иных обязательных платежей, что является долгом и обязанностью каждого (статья 35); обязанность каждого соблюдать Конституцию и законодательство Республики Казахстан, уважать права, свободы, честь и достоинство других лиц (пункт 1 статьи 34). Закреплено универсальное правило, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц, посягать на конституционный строй и общественную нравственность (пункт 5 статьи 12).

2. В нормативных постановлениях Конституционного Совета ранее давалось толкование пункта 2 статьи 25 и пункта 3 статьи 26 Конституции.

В пункте 1 постановляющей части нормативного постановления Конституционного Совета от 20 декабря 2000 года № 21/2 отмечалось, что норма Конституции в части «никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда» (пункт 3 статьи 26) «не устанавливает обязательность предварительного судебного решения при отчуждении имущества». Во втором абзаце пункта 2 постановляющей части того же нормативного постановления в качестве общего правила отчуждения имущества установлено: «Отчуждение имущества возможно в соответствии с законом как на основании предварительного судебного решения, так и при обязательном последующем судебном контроле за законностью и обоснованностью отчуждения имущества в случае обжалования собственником соответствующего решения государственного органа в порядке, установленном законом».

кейінгі сот бақылауы кезінде де заңға сәйкес мүлікті иеліктен айыру мүмкін» деп белгіленді.

Конституциялық Кеңестің тағы бір 2000 жылғы 16 маусымдағы № 6/2 нормативтік қаулысының қарар бөлігінің 1-тармағында «Қазақстан Республикасы Конституциясы 26-бабы 3-тармағының «соттың шешімінсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды» деген нормасын бұл қағида әкімшілік мәжбүрлеу шарасы ретінде айыппұл салу туралы алдын ала сот шешімінің барлық жағдайда болуын талап етпейді деп түсіну керек» деген түйін қамтылады.

Конституциялық Кеңестің 2020 жылғы 21 қаңтардағы № 1 нормативтік қаулысында «Республика Конституциясы, елдің тұрғын үй заңнамасы және халықаралық актілер тұрғын үйді өмірлік мәні бар құндылық дәрежесіне дейін көтереді, осы саладағы мемлекеттің міндеттемелерін және олардың мазмұнын айқындайтын азаматтардың құқықтарын белгілейді» дегенге назар аударылды. Осы нормативтік қаулыда «Конституцияның 25-бабының 2-тармағын іске асыруға байланысты құқықтық қатынастарды заңнамалық реттеу әлеуметтік мемлекеттің миссиясын барынша ашу, адамның және азаматтың конституциялық құқықтары мен бостандықтарының үстемдігі, теңдік пен әділдік принциптері тұрғысынан жүзеге асырылуға тиіс» деген құқықтық ұстаным қамтылады.

Мүлікті сатып алу тәсілдері және олардың меншік құқығының конституциялық кепілдіктерімен байланысы туралы мәселе Конституциялық Соттың қарау нысанасы болды.

Мәселен, Конституциялық Соттың 2023 жылғы 11 шілдедегі № 20-НҚ нормативтік қаулысында: «Негізгі Заң заңды түрде иемденілген мүлікке ғана меншік құқығына кепілдік береді. Конституциялық кепілдіктер заңдарда белгіленген негіздер мен рәсімдерді бұза отырып иемденілген мүліктік игіліктерге, сондай-ақ оларды пайдаланудан алынған түсімдерге қолданылмайды» деп атап өтіледі. Аталған нормативтік қаулыда «бастапқыда заңсыз иемденілген, оның ішінде сыбайлас жемқорлық,

Пункт 1 постановляющей части другого нормативного постановления Конституционного Совета от 16 июня 2000 года № 6/2 содержит вывод: «Норму пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан «никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда» следует понимать так, что это положение не требует во всех случаях предварительного судебного решения о наложении штрафа как меры административного принуждения».

В нормативном постановлении Конституционного Совета от 21 января 2020 года № 1 обращалось внимание на то, что «Конституция Республики, жилищное законодательство страны и международные акты возводят жилище в ранг жизненно важной ценности, устанавливают обязательства государства и определяющие их содержание права граждан в этой сфере». В том же нормативном постановлении содержится правовая позиция о том, что «законодательное регулирование правоотношений, связанных с реализацией пункта 2 статьи 25 Конституции, следует осуществлять с позиции максимального раскрытия миссии социального государства, верховенства конституционных прав и свобод человека и гражданина, принципов равенства и справедливости».

Вопрос о способах приобретения имущества и их соотношении с конституционными гарантиями права собственности был предметом рассмотрения Конституционного Суда.

Так, в нормативном постановлении Конституционного Суда от 11 июля 2023 года № 20-НП отмечается: «Основной Закон гарантирует право собственности только на то имущество, которое приобретено законным путем. Конституционные гарантии не распространяются на имущественные блага, приобретенные с нарушением установленных законами оснований и процедур, а также на поступления, полученные от их использования». В указанном нормативном постановлении также признается, что «изначально незаконно приобретенное

алаяқтық жолмен немесе қызметтік жағдайды теріс пайдаланудан иемденілген мүлік заң негізінде және онда айқындалған тәсілдер мен рәсімдерге сәйкес заңды меншік иесіне, оның ішінде мемлекетке қайтарылуға тиіс» деп те танылады.

Меншік құқығына шектеулер басқа конституциялық маңызы бар құндылықтарды қорғау үшін енгізілуі мүмкін, бұл ретте мұндай шектеулер әділдік, ақылға қонымдылық және мөлшерлестік (пропорционалдылық) талаптарына сай келуге тиіс.

3. Конституциялық Сот Конституцияның 4-бабын басшылыққа ала отырып, адамның және азаматтың мүлкі мен тұрғын үйіне құқықтарын қамтамасыз ету туралы мынадай халықаралық нормаларға назар аударады.

Мәселен, Біріккен Ұлттар Ұйымының (бұдан әрі – БҰҰ) Бас Ассамблеясы 1948 жылғы 10 желтоқсанда қабылдаған Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясының (бұдан әрі – Декларация) 12-бабында «ешкім де ... өз үйінің қолсұғылмаушылығына өзгелердің озбырлықпен нұқсан келтіруіне ұшырамауға тиіс. Әр адамның осындай араласудан немесе осындай нұқсан келтірулерден заң арқылы қорғалуға құқығы бар» деп жазылған. Декларацияның 17-бабының 2-тармағында «ешкім де өз мүлкінен еріксіз айрылмауға тиіс» деп атап өтіледі. Декларацияның 25-бабының 1-тармағында әр адамның, баспананы қоса алғанда, өзінің және отбасының денсаулығы мен әлауқатын қамтамасыз ететіндей өмір сүру деңгейіне құқығы бар деп белгіленген.

2005 жылғы 28 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңымен ратификацияланған 1966 жылғы 16 желтоқсандағы Азаматтық және саяси құқықтар туралы халықаралық пактіде әрбір қатысушы мемлекет сот арқылы қорғалу мүмкіндігін дамытуға міндеттенеді (2-баптың 3-тармағы) деп бекітілген. Осы Пактіде «әрбір адам жеке және отбасылық өміріне өзгелердің өз бетінше, немесе заңсыз араласуынан, өз бетінше немесе заңсыз озбырлық жасап, баспанасына ... нұқсан келтірілуінен қорғалуы тиіс» (17-баптың 1-тармағы) және «әрбір адамның осындай озбырлық пен қол

имущество, в том числе в результате коррупции, мошенничества или злоупотребления служебным положением, на основании закона и в соответствии с определенными в нем способами и процедурами должно быть возвращено его законному собственнику, включая государство».

Ограничения права собственности могут вводиться для защиты других конституционно значимых ценностей, при этом такие ограничения должны отвечать требованиям справедливости, разумности и соразмерности (пропорциональности).

3. Конституционный Суд, руководствуясь статьей 4 Конституции, обращает внимание на следующие международные нормы об обеспечении прав на имущество и жилище человека и гражданина.

Так, в статье 12 Всеобщей декларации прав человека (далее – Декларация), принятой Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций (далее – ООН) 10 декабря 1948 года, говорится, что «никто не может подвергаться ... произвольным посягательствам на неприкосновенность его жилища... Каждый человек имеет право на защиту закона от такого вмешательства или таких посягательств». В пункте 2 статьи 17 Декларации отмечается, что «никто не должен быть произвольно лишен своего имущества». В пункте 1 статьи 25 Декларации установлено, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая жилище, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

В Международном пакте о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 года, ратифицированном Законом Республики Казахстан от 28 ноября 2005 года, закреплено, что каждое государство-участник обязуется развивать возможности судебной защиты (пункт 3 статьи 2). В этом же Пакте указывается, что «никто не может подвергаться произвольному или незаконному вмешательству в его личную и семейную жизнь, произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность его

сұғушылықтан заңмен қорғалуына құқығы бар» (осы баптың 2-тармағы) деп көрсетіледі.

2005 жылғы 21 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңымен ратификацияланған 1966 жылғы 16 желтоқсандағы Экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар туралы халықаралық пактінің 11-бабының 1-тармағында «Осы Пактіге қатысушы мемлекеттер әркімнің өзі және отбасының жеткілікті тамақтануын, киімі мен баспанасын қамтитын, жеткілікті тұрмыс деңгейінде өмір сүру және тұрмыс жағдайын үнемі жақсарту құқығын таниды» деп белгіленген. Пактіге қатысушы мемлекеттер «осыған қатысты еркін келісімге негізделген халықаралық ынтымақтастықтың маңызы зор екенін тани отырып», осы құқықтың жүзеге асырылуын қамтамасыз ету үшін тиісті шаралар қабылдауға міндеттенеді.

1979 жылғы 18 желтоқсандағы Әйелдерге қатысты кемсітудің барлық нысандарын жою туралы конвенцияда (Конвенцияға қосылу туралы 1998 жылғы 29 маусымдағы Қазақстан Республикасының Заңы) қатысушы мемлекеттер ауылды жерлерде тұратын әйелдерді «тиісті тұрмыс жағдайларын, әсіресе үй жағдайларын, санитарлық қызметтерді, электр және су жабдықтарын қолдану» құқығымен қамтамасыз етеді (14-баптың 2-тармағының h) тармақшасы) деп белгіленген.

Тұрғын үйге қолсұғылмаушылық БҰҰ-ның Бас Ассамблеясы 1989 жылғы 20 қарашада қабылдаған және Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің 1994 жылғы 8 маусымдағы қаулысымен ратификацияланған Бала құқықтары туралы конвенцияда да (16-бап), БҰҰ-ның Бас Ассамблеясы 2006 жылғы 13 желтоқсанда қабылдаған және 2015 жылғы 20 ақпандағы Қазақстан Республикасының Заңымен ратификацияланған Мүгедектердің құқықтары туралы конвенцияда да (22-бап) бекітілген.

4. Конституцияға және конституциялық бақылау органының нормативтік қаулыларында оған берілген ресми түсіндіруге сәйкес қазіргі уақытта Қазақстан заңнамасы заң негізінде мүліктен және тұрғын үйден

жилища» (пункт 1 статьи 17) и что «каждый человек имеет право на защиту закона от такого вмешательства или таких посягательств» (пункт 2 той же статьи).

В пункте 1 статьи 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 года, ратифицированного Законом Республики Казахстан от 21 ноября 2005 года, установлено: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни». Государства-участники данного Пакта обязуются принять надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, «признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии».

В Конвенции о ликвидации всех форм дискриминации в отношении женщин от 18 декабря 1979 года (Закон Республики Казахстан от 29 июня 1998 года о присоединении к Конвенции) установлено, что государства-участники обеспечивают женщинам, проживающим в сельских районах, право «пользоваться надлежащими условиями жизни, особенно жилищными условиями, санитарными услугами, электро- и водоснабжением...» (подпункт x) пункта 2 статьи 14).

Неприкосновенность жилища закреплена также в Конвенции о правах ребенка, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 20 ноября 1989 года и ратифицированной постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 8 июня 1994 года (статья 16), в Конвенции о правах инвалидов, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 13 декабря 2006 года, ратифицированной Законом Республики Казахстан от 20 февраля 2015 года (статья 22).

4. В соответствии с Конституцией и ее официальным толкованием в нормативных постановлениях органа конституционного контроля законодательство Казахстана в

айыруды құқықтық бақылау мәселелері сот пен прокуратураның құзыретіне жатқызылуы мүмкін дегенге негізделді.

Қазақстан Республикасының заңнамасында сот шешімінің қажеттігі және адамдарды мүлкінен немесе оның бір бөлігінен айырудың заңдылығын тексеру және барлық жағдайларда оған дау айту үшін олардың сотқа жүгіну құқығы меншік құқығының кепілі ретінде қаралады. Конституцияның 76-бабының 2-тармағында сот билігі Қазақстан Республикасы Конституциясының, заңдарының, өзге де нормативтік құқықтық актілерінің, халықаралық шарттарының негізінде туындайтын барлық істер мен дауларға қолданылады деп белгіленген.

Заң шығарушы АҚ-нің (Жалпы бөлім) 249-бабының 2-тармағында меншік иесінен мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығаруға жол берілмейді, бұған: меншік иесінің міндеттемелері бойынша мүлікке өндіріліп алынған ақы айналымға түскен; Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес аталған адамға тиесілі бола алмайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығарған; реквизицияланған; тәркіленген; жер учаскесін алып қоюға байланысты жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығарған; күтімсіз ұсталған тарих және мәдениет ескерткіштерін, мәдени құндылықтарды алып қойған; мемлекет меншігіне алып қойған; ортақ мүлікті бөлу не одан үлесті бөліп шығару мүмкін болмаған жағдайда сот шешімімен жария саудада мүлікті сатқан; Қазақстан Республикасының заңсыз иемденілген активтерді мемлекетке қайтару туралы заңнамасына сәйкес мүлік мемлекет кірісіне айналдырылған жағдайлар кірмейді деп белгілеген.

«Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» 1995 жылғы 23 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында ипотеканы сот тәртібімен және белгілі бір жағдайларда соттан тыс тәртіппен өткізу арқылы кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандыру мүмкіндігі көзделген (20-баптың 2-тармағының 1) және 2) тармақшалары). Бұл ретте негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші мен борышкердің, егер ол кепіл беруші болып табылмаса, сауда-

настоящее время исходит из того, что вопросы правового контроля за лишением имущества и жилища на основе закона могут быть отнесены к компетенции суда и прокуратуры.

Законодательство Республики Казахстан рассматривает необходимость судебного решения и право лиц на обращение в суд для проверки и во всех случаях оспаривания законности лишения их имущества или его части как гарантию права собственности. В пункте 2 статьи 76 Конституции установлено, что судебная власть распространяется на все дела и споры, возникающие на основе Конституции, законов, иных нормативных правовых актов, международных договоров Республики Казахстан.

В пункте 2 статьи 249 ГК (Общая часть) законодателем установлено, что принудительное отчуждение имущества у собственника не допускается, кроме случаев: обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника; принудительного отчуждения имущества, которое в силу законодательных актов Республики Казахстан не может принадлежать данному лицу; реквизиции; конфискации; принудительного отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка; изъятия бесхозяйственно содержащихся памятников истории и культуры, культурных ценностей; национализации; продажи имущества с публичных торгов по решению суда в случае невозможности раздела общего имущества либо выдела доли из него; обращения в доход государства имущества в соответствии с законодательством Республики Казахстан о возврате государству незаконно приобретенных активов.

В Законе Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества» предусмотрена возможность удовлетворения требований залогодержателя путем реализации ипотеки в судебном порядке и при определенных условиях – во внесудебном порядке (подпункты 1) и 2) пункта 2 статьи 20). При этом за залогодателем и должником по основно-

саттықты өткізудің рәсімі бұзылған жағдайда ол өткізілгеннен кейін үш ай ішінде сотқа жүгіну құқығы бекітілген (33-бап).

АПК-нің 250-1-бабының бірінші бөлігінде сот шешімін мәжбүрлеп орындау барысында берешекті өзге мүлік есебінен өтеу мүмкін болмаған кезде не мүлік жеткіліксіз болған кезде өндіріп алушы немесе сот орындаушысы борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолдану туралы арызбен сотқа жүгінуге құқылы деп көзделген.

АПК-нің 252-бабының бірінші бөлігіне сәйкес заңда белгіленген жағдайларда сот орындаушысы соттың не прокурордың санкциялауына жататын атқарушылық әрекеттерді жүргізу туралы қаулы шығарады. Санкция беруден бас тартылған жағдайда, атқарушылық әрекеттерді жүргізуге санкция беруден бас тарту туралы – судья тиісті уәжді ұйғарым, ал прокурор қаулы шығарады (осы баптың төртінші бөлігі).

2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 32-бабында сот орындаушысы қолдануға міндетті, атқарушылық құжаттарды орындатуды қамтамасыз ету жөніндегі шаралар, оның ішінде: борышкердің өзіндегі не өзге де жеке немесе заңды тұлғалардағы жылжымалы және жылжымайтын мүлкін алып қою, құқық белгілейтін құжаттарды алып қою шаралары көзделген (2-тармақтың 2), 2-1) және 6) тармақшалары). 2019 жылғы 21 қаңтардағы Заңның 1-бабы 31-тармағының 2) тармақшасына сәйкес кейбір аталған және өзге де шараларды санкциялау соттың орнына прокурорға жүктелген.

Борышкер мүлкіне өндіріп алуды қолдану тәртібі 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 55-бабында айқындалған. Борышкер мүлкіне өндіріп алуды қолдану мүлікті алып қоюды және (немесе) оны мәжбүрлеп сатуды не өндіріп алушыға беруді қамтиды (1-тармақ). Атқарушылық құжаттар бойынша өндіріп алу, егер атқарушылық құжатта өзгеше тәртіп айқындалмаса, бірінші кезекте борышкердің ақша сомасына, оның ішінде банктердегі және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымдардағы ақша сомасына да қолданылады (2-тармақ). Борышкердің берешекті өтеу

му обязательству, если он не является залогодателем, закреплено право на обращение в суд в течение трех месяцев после проведения торгов в случае нарушения процедуры их проведения (статья 33).

В части первой статьи 250-1 ГПК предусмотрено, что в ходе принудительного исполнения решения суда при невозможности погашения задолженности за счет иного имущества либо при недостаточности имущества взыскатель или судебный исполнитель вправе обратиться в суд с заявлением об обращении взыскания на недвижимое имущество должника.

В соответствии с частью первой статьи 252 ГПК в установленных законом случаях судебным исполнителем выносится постановление о производстве исполнительных действий, подлежащих санкционированию судом либо прокурором. В случае отказа в даче санкции судья выносит соответствующее мотивированное определение, а прокурор – постановление об отказе в даче санкции на проведение исполнительных действий (часть четвертая той же статьи).

В статье 32 Закона от 2 апреля 2010 года предусмотрены меры по обеспечению исполнения исполнительных документов, которые обязан принять судебный исполнитель, в том числе: изъятие движимого и недвижимого имущества должника, находящегося у него либо у иных физических или юридических лиц, изъятие правоустанавливающих документов (подпункты 2), 2-1) и 6) пункта 2). В соответствии с подпунктом 2) пункта 31 статьи 1 Закона от 21 января 2019 года санкционирование некоторых указанных и иных мер вместо суда возложено на прокурора.

Порядок обращения взыскания на имущество должника определен в статье 55 Закона от 2 апреля 2010 года. Обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю (пункт 1). В первую очередь, взыскание по исполнительным документам обращается на денежные суммы должника, в том

үшін жеткілікті ақша сомасы болмаған кезде, өндіріп алу борышкерге тиесілі басқа мүлікке орындау жөніндегі шығыстар және жеке сот орындаушысының қызметіне ақы төлеу шығыстары ескеріле отырып, атқарушылық құжатты орындау үшін қажетті мөлшерде және көлемде қолданылады. Борышкердің басқа мүлкі жеткіліксіз болған жағдайда, өндіріп алу мүлік сатылғаннан кейін және жеке сот орындаушысының қызметіне ақы төленгеннен кейін, сондай-ақ орындау бойынша заңда белгіленген шығыстардан кейін қалған сома борышкерге қайтарыла отырып, атқарушылық құжат бойынша құны өндіріп алу мөлшерінен асатын борышкер мүлкіне қолданылуы мүмкін (4 және 5-тармақтар).

2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңда «борышкердің банктердегі және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымдардағы, сақтандыру ұйымдарындағы ақшасына, сондай-ақ жалақысына және борышкердің кірістерінің өзге де түрлеріне өндіріп алуды қолдануды қоспағанда, борышкердің мүлкіне, оның ішінде ортақ мүліктегі үлесіне өндіріп алуды қолдануды сот орындаушысы прокурор санкциясымен жүзеге асырады» (55-баптың 8-тармағы) деп белгіленген.

«Нотариат туралы» 1997 жылғы 14 шілдедегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – 1997 жылғы 14 шілдедегі Заң) 1-бабының 1-тармағында Қазақстан Республикасындағы нотариат «нотариаттық іс-әрекеттер жасау арқылы жеке, заңды тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғауды» қамтамасыз етеді деп бекітілген.

1997 жылғы 14 шілдедегі Заңның 92-1-бабына сәйкес борышкерден ақшаны өндіріп алу немесе өзге де жылжымалы мүлікті талап етіп алдыру үшін нотариус берешекті белгілейтін төлнұсқа құжат көрсетілген кезде бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйе арқылы электрондық түрде атқарушылық жазба жасайды. Атқарушылық жазба негізінде берешекті өндіріп алу құжатпен расталған даусыз талаптар бойынша – берешек даусыз болған кезде және борышкер орындалмаған міндет-

числе и находящиеся в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций, если иной порядок не определен в исполнительном документе (пункт 2). При отсутствии у должника денежных сумм, достаточных для погашения задолженности, взыскание обращается на другое принадлежащее должнику имущество в том размере и объеме, который необходим для исполнения исполнительного документа с учетом расходов по исполнению и оплате деятельности частного судебного исполнителя. В случае недостаточности другого имущества должника взыскание может быть обращено на его имущество, стоимость которого превышает размер взыскания по исполнительному документу, с возвратом должнику суммы, оставшейся после реализации имущества и оплаты деятельности частного судебного исполнителя, а также установленных в законе расходов по исполнению (пункты 4 и 5).

Законом от 2 апреля 2010 года установлено, что «обращение взыскания на имущество должника, в том числе на долю в общем имуществе, за исключением обращения взыскания на деньги, находящиеся в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций, страховых организациях, а также на заработную плату должника и иные виды доходов должника, судебным исполнителем осуществляется с санкции прокурора» (пункт 8 статьи 55).

В пункте 1 статьи 1 Закона Республики Казахстан от 14 июля 1997 года «О нотариате» (далее – Закон от 14 июля 1997 года) закреплено, что нотариат в Республике Казахстан обеспечивает «защиту прав и законных интересов физических, юридических лиц путем совершения нотариальных действий».

В соответствии со статьей 92-1 Закона от 14 июля 1997 года для взыскания денег или истребования иного движимого имущества от должника нотариус совершает исполнительную надпись в электронном виде посредством единой нотариальной информационной системы при предъявлении подлинного

теме бойынша кінәсін мойындаған кезде ғана жүргізіледі. Осы Заңда атқарушылық жазбаның күшін жоюдың тиісті рәсімі көзделген (92-8-бап).

Конституцияның 26-бабы 3-тармағының негізінде 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің (бұдан әрі – ЖК) 84 – 90-баптарында және «Мемлекеттік мүлік туралы» 2011 жылғы 1 наурыздағы Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – 2011 жылғы 1 наурыздағы Заң) 6-тарауында мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелері мен олардағы құрылыстарды, оның ішінде тұрғын үйлерді алып қою шарттары мен тәртібі көзделген.

5. Конституциялық Сот Конституцияда «прокурордың санкциясы» ұғымы қолданылмайтынын атап өтеді. Қазақстан Республикасы прокуратурасының құзыреті, қызметінің ұйымдастырылуы мен тәртібі «Прокуратура туралы» 2022 жылғы 5 қарашадағы Қазақстан Республикасының Конституциялық заңында (бұдан әрі – 2022 жылғы 5 қарашадағы Конституциялық заң) айқындалған. Аталған Конституциялық заңда санкция прокурорлық қадағалау актілеріне жатқызылған (32-баптың 1-тармағының 1) тармақшасы). Прокурор заңдылыққа жоғары қадағалауды жүзеге асыра отырып, заңда белгіленген жағдайларда құқық шектейтін сипаттағы жекелеген әрекеттерді жасауға, заңмен қорғалатын құпияны қамтитын мәліметтерді алуға санкция (келісім) береді (34-баптың 1-тармағы).

Прокурордың санкциясы (келісімі) сот орындаушысының атқарушылық іс жүргізуге қатысушылардың құқықтарын қозғайтын жекелеген шешімдерінің (әрекеттерінің) заңға сәйкестігіне алдын ала қадағалауды білдіреді.

Прокурордың сот орындаушысының шешімдеріне (әрекеттеріне) келісім беру рәсімін атқарушылық іс жүргізуде адамның және азаматтың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау тетіктерінің бірі ретінде қарау керек. Заң шығарушы уәкілетті органдардың (адамдардың) шешімдері (әрекеттері) міндетті түрде сот немесе прокурор

документа, устанавливающего задолженность. На основании исполнительной надписи производится взыскание задолженности только по документально подтвержденным бесспорным требованиям – при бесспорности задолженности и признании должником вины в неисполненном обязательстве. В том же Законе предусмотрена соответствующая процедура отмены исполнительной надписи (статья 92-8).

На основании пункта 3 статьи 26 Конституции в статьях 84-90 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (далее – ЗК) и в главе 6 Закона Республики Казахстан от 1 марта 2011 года «О государственном имуществе» (далее – Закон от 1 марта 2011 года) предусмотрены условия и порядок изъятия земельных участков и находящихся на них строений, в том числе жилища, для государственных нужд.

5. Конституционный Суд отмечает, что в Конституции не используется понятие «санкция прокурора». Компетенция, организация и порядок деятельности прокуратуры Республики Казахстан определены Конституционным законом Республики Казахстан от 5 ноября 2022 года «О прокуратуре» (далее – Конституционный закон от 5 ноября 2022 года). В данном Конституционном законе санкция отнесена к актам прокурорского надзора (подпункт 1) пункта 1 статьи 32). Прокурор в установленных законом случаях, осуществляя высший надзор за законностью, дает санкцию (согласие) на совершение отдельных действий правоограничительного характера, получение сведений, содержащих охраняемую законом тайну (пункт 1 статьи 34).

Санкция (согласие) прокурора предполагает предварительный надзор за соответствием закону отдельных решений (действий) судебного исполнителя, затрагивающих права участников исполнительного производства.

Процедуру согласования прокурором решений (действий) судебного исполнителя следует рассматривать как один из механизмов защиты прав и законных интересов

санкциясының (келісімінің) болуын талап ететін жағдайлар мен тәртіпті айқындауға құқылы.

2022 жылғы 5 қарашадағы Конституциялық заңда прокурордың мүлікті алып қоюға санкция беру жөніндегі өкілеттігі тікелей бекітілмеген. Сонымен бірге, 2019 жылғы 21 қаңтардағы Заңның қолданыстағы редакциясындағы 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 32-бабының 6-тармағына сәйкес сот орындаушылары прокурордың санкциясымен азаматтарды сот актісіз жылжымайтын мүлкінен, оның ішінде тұрғын үйінен айыра алады, ал прокурор заңға сәйкес мұндай қаулыларды санкциялайды.

Конституцияда тұрғын үйге қолсұғылмаушылық құқығын қорғауға (25-баптың 1-тармағы) ерекше назар аударылу заң шығарушыны осы конституциялық ережені тұрғын үйге меншік құқығынан айырудың негіздері мен рәсімдерін заңнамалық тұрғыдан регламенттеу кезінде ескеруге міндеттейді.

Атап айтқанда, мұндай тәсіл 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 72-бабының 1-тармағында бекітілген борышкер мүлкін өткізу кезектілігінде байқалады. Жеке тұлғаның мүлкіне өндіріп алуды қолдану кезінде осы мүлікті өткізу мынадай кезектілікпен жүзеге асырылады: бірінші кезекте – бірінші кезектегі қажетті зат болып табылмайтын мүлік, бағалы қағаздар, валюталық құндылықтар, бағалы металдар мен асыл тастар, зергерлік бұйымдар, декор және жайластыру заттары; екінші кезекте – көлік құралдары, жылжымайтын мүлік (тұрғын үйден басқа); үшінші кезекте – тұрғын үй.

1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңның 2-бабының 28) тармақшасында тұрғын үй (тұрғынжай) «тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй)» деп айқындалады. Осы Заңның 3-бабының 3-тармағында «тұрғынжайдан

человека и гражданина в исполнительном производстве. Законодатель вправе определять случаи и порядок, когда решения (действия) уполномоченных органов (лиц) требуют обязательной санкции (согласия) суда или прокурора.

Конституционным законом от 5 ноября 2022 года полномочия прокурора по санкционированию изъятия имущества прямо не закреплены. В то же время в соответствии с пунктом 6 статьи 32 Закона от 2 апреля 2010 года в действующей редакции Закона от 21 января 2019 года судебные исполнители с санкции прокурора могут лишать граждан недвижимости, в том числе жилья, без судебного акта, а прокурор санкционирует такие постановления согласно закону.

Особое внимание в Конституции защите права на неприкосновенность жилища (пункт 1 статьи 25) обязывает законодателя учитывать это конституционное положение при законодательной регламентации оснований и процедур лишения права собственности на жилище.

В частности, такой подход прослеживается в очередности реализации имущества должника, закрепленной в пункте 1 статьи 72 Закона от 2 апреля 2010 года. При обращении взыскания на имущество физического лица реализация этого имущества осуществляется в следующей очередности: в первую очередь – имущество, не являющееся предметом первой необходимости, ценные бумаги, валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные изделия, предметы декора и обстановки; во вторую очередь – транспортные средства, недвижимое имущество (кроме жилища); в третью очередь – жилище.

В подпункте 28) статьи 2 Закона от 16 апреля 1997 года жилище определяется как «отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии, модульный (мобильный) жилой дом), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным,

айыруға Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жағдайларда соттың шешімімен ғана жол беріледі» деп белгіленген.

Тұрғын үй туралы конституциялық нормалар (25-бап) тұрғын үйдің барлық түріне қатысты.

Соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға жол бермеу туралы норма, тұрғын үй мүлік пен меншіктің бір түрі ретінде (26-баптың 1 – 3-тармақтары) Конституцияның осы жалпы нормаларымен де қорғалатынына қарамастан, Конституцияда ерекше бөліп көрсетілген.

Конституциялық Сот азаматтарды тұрғын үйінен олардың келісімінсіз айырумен байланысты атқарушылық іс жүргізудегі шешімдерді міндетті түрде сот қабылдауға тиіс (Конституцияның 25-бабының 1-тармағы, 26-бабының 2 және 3-тармақтары, 39-бабының 3-тармағы) деп есептейді. Соттың аталған конституциялық өкілеттігін азаматтарды тұрғын үйінен айыру мәселесін шешу кезінде өзге органдар мен лауазымды адамдарға, оның ішінде прокурорға беруге жол берілмейді.

Осыған байланысты тұрғын үйге қолсұғылмаушылық және соттың шешімінсіз одан айыруға жол бермеу қағидатының (Конституцияның 25-бабының 1-тармағы) жеке конституциялық норма ретінде бөліп көрсетілуі және осы баптың 2-тармағында Қазақстан Республикасында «азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады» деп жазылу кездейсоқ емес.

6. Конституциялық Сот Қазақстан Республикасының Конституцияда демократиялық, зайырлы, құқықтық және әлеуметтік мемлекет деп жариялануы азаматтарды тұрғын үйінен сот шешімімен айыру кезінде және сот орындаушысы бұл шешімді орындаудың кез келген сатысында орындаған кезде белгілі бір шектеулер қоюды және мемлекеттің минималды өмір сүру деңгейін қамтамасыз ету міндеттемелерін білдіреді деп атап өтеді.

Мәселен, «Қазақстан Республикасы азаматтарының төлем қабілеттілігін қалпына келтіру және банкроттығы туралы» 2022

экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам». В пункте 3 статьи 3 этого же Закона установлено, что «лишение жилища допускается только по решению суда в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан».

Конституционные нормы о жилище (статья 25) относятся ко всем видам жилища.

Норма о недопустимости лишения жилища, иначе как по решению суда, в Конституции выделена особо несмотря на то, что жилище как разновидность имущества и собственности (пункты 1 – 3 статьи 26) защищается и этими общими нормами Конституции.

Конституционный Суд считает, что решения в исполнительном производстве, связанные с лишением граждан жилища без их согласия, должны в обязательном порядке приниматься судом (пункт 1 статьи 25, пункты 2 и 3 статьи 26, пункт 3 статьи 39 Конституции). Указанное конституционное полномочие суда при решении вопроса о лишении граждан жилища недопустимо передавать иным органам и должностным лицам, в том числе прокурору.

В связи с этим принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его лишения, иначе как по решению суда (пункт 1 статьи 25 Конституции), не случайно выделен в отдельную конституционную норму и в пункте 2 той же статьи записано, что в Республике Казахстан «создаются условия для обеспечения граждан жильем».

6. Конституционный Суд констатирует, что провозглашение Республики Казахстан в Конституции демократическим, светским, правовым и социальным государством предполагает определенные ограничения и обязательства государства по обеспечению минимального уровня жизни при лишении граждан жилища по решению суда и исполнении этого решения судебным исполнителем на любой стадии исполнения.

Так, в Законе Республики Казахстан от 30 декабря 2022 года «О восстановлении платежеспособности и банкротстве граждан

жылғы 30 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында борышкердің Қазақстан Республикасындағы және одан тыс жердегі барлық жылжымалы және жылжымайтын мүлкі кіретін мүлктік массасының құрамына, атап айтқанда, «борышкердің міндеттемелерді орындауды қамтамасыз ету болып табылмайтын жалғыз тұрғын үйі кірмейді» (38-баптың 3-тармағы) деп көрсетілген.

2010 жылғы 2 сәуірдегі Заң бойынша, егер «халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтардың Қазақстан Республикасының аумағындағы жалғыз тұрғын үйінен жылыту маусымы кезінде» мәжбүрлеп шығарылуы талап етілсе, атқарушылық іс жүргізу тоқтатыла тұрады (42-баптың бірінші абзацының 6-1) тармақшасы). Жылыту маусымында халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтарды берешектеріне байланысты осылайша шығаруға тыйым салынады (1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңның 29-бабы 1-тармағының 1) тармақшасы және 3-1-тармағы).

Атқарушылық құжаттар бойынша өндіріп алуды қолдануға болмайтын, борышкерге меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, борышкерге және оның асырауындағы адамдарға қажетті мүлік тізбесіне (2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 61-бабы) борышкердің және оның отбасы мүшелерінің жалғыз тұрғын үйі кірмеген. Бұл ретте қылмыстық-атқару заңнамасында сотталған адамның және оның отбасы мүшелерінің тұрғын үйіне қолсұғылмаушылықты қамтамасыз етудің ең төмен стандарттары көзделген. 2014 жылғы 5 шілдедегі Қазақстан Республикасы Қылмыстық-атқару кодексінің (бұдан әрі – ҚАК) сотталған адамның тәркіленуге жататын мүлкіне арналған 78-бабының бесінші бөлігінде ҚАК-ке қосымшада белгіленген тізбеге сәйкес сотталған адамның мүлкін сот үкімімен тәркілеу мүмкіндігіне жол бермеу қамтылады. 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңның 61-бабының мазмұнын көп жағдайда қайталайтын осы қосымшада, өмір сүруге конституциялық құқықты (Конституцияның

Республики Казахстан» указано, что в состав имущественной массы должника, в которую включается все его движимое и недвижимое имущество в Республике Казахстан и за ее пределами, не входит, в частности, «единственное жилище должника, не являющееся обеспечением исполнения обязательств» (пункт 3 статьи 38).

По Закону от 2 апреля 2010 года исполнительное производство приостанавливается, если требуется принудительное выселение «граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, из единственного жилища на территории Республики Казахстан в период отопительного сезона» (подпункт 6-1) абзаца первого статьи 42). Такое выселение из-за долгов граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, в отопительный сезон запрещается (подпункт 1) пункта 1 и пункт 3-1 статьи 29 Закона от 16 апреля 1997 года).

В перечне имущества, принадлежащего должнику на праве собственности или являющегося его долей в общей собственности, необходимого для должника и лиц, находящихся на его иждивении, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам (статья 61 Закона от 2 апреля 2010 года), отсутствует единственное жилье должника и членов его семьи. При этом в уголовно-исполнительном законодательстве предусмотрены минимальные стандарты обеспечения неприкосновенности жилища осужденного и членов его семьи. В части пятой статьи 78 Уголовно-исполнительного кодекса Республики Казахстан от 5 июля 2014 года (далее – УИК), посвященной имуществу осужденного, подлежащему конфискации, содержится исключение возможности конфискации по приговору суда имущества осужденного в соответствии с установленным в приложении к УИК перечнем. В этом приложении, во многом повторяющем содержание статьи 61 Закона от 2 апреля 2010 года, имеется подпункт 1), существенный для реализации конституционного права на жизнь (пункт 1

15-бабының 1-тармағы) іске асыру үшін маңызы бар және сотталған адам мен оның асырауындағы адамдар үшін қажетті, оған жеке меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, «аланы тұрғын үй заңнамасында отбасының әрбір мүшесіне белгіленген нормативтерден аспайтын, сотталған адамның және оның отбасының жалғыз тұрғын үйінің» тәркіленуге жатпайтынын белгілейтін 1) тармақша бар. Мұндай ең төмен нормативтер 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңның 75-бабының 1-тармағында қамтылады.

Осылайша, қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында сотталған адамға өзі және оның отбасы мүшелері үшін тұрғын үйінің сақталуын қамтамасыз етудің ең төмен стандарттарын белгілеу түрінде тұрғын үй кепілдіктері көзделген, алайда борышкер және оның отбасы мүшелері тұрғын үйінен айырылған, оның ішінде сот орындаушысы кепіл нысанасы болмаған жалғыз тұрғын үйге өндіріп алуды қолданған жағдайда, мұндай кепілдіктер атқарушылық іс жүргізу туралы заңда жоқ. Конституциялық Сот осы мәселелерді ең қымбат қазына ретіндегі адамның өмірі, құқықтары мен бостандықтары, оның отбасы мүшелерінің, әсіресе кәмелетке толмаған балалар мен еңбекке жарамсыз адамдардың құқықтары туралы конституциялық нормаларды, сондай-ақ Конституцияның Қазақстан Республикасы өзін демократиялық, әлеуметтік және құқықтық мемлекет ретінде орнықтырады деген ережелерін ескере отырып шешу керек деп есептейді.

БҰҰ-ның Адам құқықтары жөніндегі Жоғарғы Комиссарының басқармасы «Мәжбүрлеп шығару, әдетте, күш қолдану арқылы жүргізіледі және бұл кедейлерге өте қатты әсер етеді, олар осыдан туындайтын, адамның басқа құқықтарының бұзылуынан зардап шегеді. Көп жағдайларда мәжбүрлеп шығару шешім табу үшін болжанып жүзеге асырылған проблеманы одан бетер ушықтырады» деп атап өтеді («Жеткілікті тұрғын үй құқығы». № 21/Rev.1 актілері жазбасы).

БҰҰ-ның Адам құқықтары жөніндегі Жоғарғы Комиссары басқармасының осы құжатында адамның басқа құқықтарының

статья 15 Конституции) и устанавливающих, что конфискации не подлежит необходимое для осужденного и лиц, находящихся на его иждивении, принадлежащее ему на праве частной собственности или являющееся его долей в общей собственности «единственное жилье осужденного и его семьи, площадь которого не превышает нормативов, установленных жилищным законодательством, на каждого члена семьи». Данные минимальные нормативы содержатся в пункте 1 статьи 75 Закона от 16 апреля 1997 года.

Таким образом, в Республике Казахстан в настоящее время предусмотрены жилищные гарантии для осужденного в виде установления минимальных стандартов обеспечения сохранности жилья для него и членов его семьи, но отсутствуют подобные гарантии в законе об исполнительном производстве при лишении должника и членов его семьи жилища, в том числе при обращении взыскания судебным исполнителем на единственное жилье, которое не было предметом залога. Конституционный Суд считает, что эти вопросы следует решать с учетом конституционных норм о жизни, правах и свободах человека как высших ценностях, о правах членов его семьи, особенно несовершеннолетних детей и нетрудоспособных лиц, а также положений Конституции об утверждении Республикой Казахстан себя демократическим, социальным и правовым государством.

Управление Верховного комиссара по правам человека ООН отмечает: «Принудительные выселения, как правило, сопровождаются применением насилия и несоизмеренно сильно затрагивают бедных, которые из-за этого страдают от нарушения других прав человека. Во многих случаях принудительные выселения еще более усугубляют проблему, ради решения которой они предположительно и осуществлялись» («Право на достаточное жилище». Изложение актов № 21/Rev.1).

В этом же документе Управления Верховного комиссара по правам человека

бұзылуына әкелетін баспанасыздықтың өсуінің, атап айтқанда, қолжетімді тұрғын үйдің болмауымен, мәжбүрлеп шығарумен, әлеуметтік баспананың болмауымен, халықтың анағұрлым осал топтарының қажеттіліктерін елемеумен себептік байланысы көрсетіледі. «Мәжбүрлеп шығару үйсіз адамдардың пайда болуына алып келмеуге тиіс» деп баса атап көрсетіледі. Мемлекеттерге: 1) жеткілікті тұрғын үй құқығын құрметтеу, атап айтқанда, мәжбүрлеп шығару мен үйлерді қиратудан қалыс қалу; 2) қажетті заңнамалық және өзге де шараларды қабылдай отырып, үшінші тараптардың араласуына жол бермей, жеткілікті тұрғын үй құқығын қорғау ұсынылады.

Осыған байланысты Конституциялық Сот Қазақстан Республикасы Парламентінің құзыретін (Конституцияның 61-бабы 3-тармағының 1) және 2) тармақшалары) – қоғамдық тәртіпті, адамның құқықтары мен бостандықтарын, халықтың денсаулығы мен имандылығын сақтау мақсатында тұрғын үйден айыру кезінде кейбір шектеулер белгілеу мүмкіндігін, егер тұрғын үй меншік иесінің жалғыз тұрғын үйі болып табылса, әсіресе, егер ол кепіл нысанасы болмаса, жоғарыда атап өтілген тұрғын үйге қолсұғылмаушылықты қамтамасыз етудің ең төмен стандарттарын ескере отырып көздеуге, сондай-ақ әлеуметтік тұрғын үй қорын дамыту және құқықтық реттеу жөнінде қосымша шаралар қолдануға құқылы екенін атап өтеді.

Конституциялық Сот 2010 жылғы 2 сәуірдегі Заңда құқықтық қатынастарға қатысушылардың құқықтары мен міндеттерінің теңгерімін сақтау үшін сот орындаушысының кредиторлар алдындағы қарызды жабу есебіне жалғыз тұрғын үйді сот шешімімен алып қоюы кезінде, борышкермен бірге тұратын кәмелетке толмағандар, еңбекке жарамсыздар, мүгедектер ескеріле отырып, борышкерде және оның отбасы мүшелерінде қалатын тұрғын алаңның ең төмен нормасын көздеген орынды болады деп есептейді.

Осы жазылғандардың негізінде, Қазақстан Республикасы Конституциясының 72-бабы 1-тармағының 4) тармақшасын

ООН указына сәйкес на причинную связь роста бездомности, ведущей к нарушению других прав человека, в частности, с отсутствием доступного жилья, принудительным выселением, отсутствием социального жилья, игнорированием потребностей наиболее уязвимых групп населения. Подчеркивается, что «принудительные выселения не должны приводить к появлению бездомных лиц». Государствам рекомендуется: 1) уважать право на достаточное жилье, воздерживаться, в частности, от принудительных выселений и разрушений домов; 2) защищать право на достаточное жилье, предотвращая от вмешательства в него третьих сторон, принимая необходимые законодательные и иные меры.

В связи с этим Конституционный Суд отмечает компетенцию Парламента Республики Казахстан, который вправе (подпункты 1) и 2) пункта 3 статьи 61 Конституции) в целях охраны общественного порядка, прав и свобод человека, здоровья и нравственности населения предусмотреть возможность установления некоторых ограничений при лишении жилища, если оно является для собственника единственным и, особенно, если оно не было предметом залога, с учетом вышеотмеченных минимальных стандартов обеспечения неприкосновенности жилища, а также принять дополнительные меры по развитию и правовому регулированию фонда социального жилья.

Конституционный Суд считает, что в Законе от 2 апреля 2010 года для соблюдения баланса прав и обязанностей участников правоотношений целесообразно предусмотреть минимальную норму жилой площади, которая остается у должника и членов его семьи, учитывая совместно проживающих с ним несовершеннолетних, нетрудоспособных, инвалидов, при изъятии по решению суда единственного жилища судебным исполнителем в счет покрытия долга кредиторам.

На основании изложенного, руководствуясь подпунктом 4) пункта 1 и пунктом 4 статьи 72, пунктом 3 статьи 74 Конститу-

және 4-тармағын, 74-бабының 3-тармағын, «Қазақстан Республикасының Конституциялық Соты туралы» 2022 жылғы 5 қарашадағы Қазақстан Республикасы Конституциялық заңының 23-бабы 3-тармағының 1) тармақшасын және 4-тармағының 4) тармақшасын, 55 – 58, 62-баптарын, 64-бабының 3-тармағын, 65-бабы 1-тармағының 1) және 2) тармақшаларын басшылыққа ала отырып, Қазақстан Республикасының Конституциялық Соты

қаулы етеді:

1. Қазақстан Республикасы Конституциясының 26-бабы 3-тармағының «соттың шешімінсіз ешкімді де өз мүлкінен айыруға болмайды» деген нормасын меншік құқығының маңызды конституциялық кепілі деп түсіну керек. Конституцияда азаматтардың заңды түрде алған кез келген мүлкінің меншік құқығына кепілдік беріледі. Барлық даулы жағдайларда мүлктен айыру сот алдын ала қабылдаған шешім негізінде немесе мүлкті иеліктен шығарудың заңдылығына кейіннен сот бақылауы мүмкіндігімен заңда көзделген өзге де тәсілдермен жүргізілуі мүмкін.

Соттың шешімінсіз тұрғын үйден немесе өзге де мүлктен айыруға тыйым салу туралы конституциялық ережелер (25-баптың 1-тармағы және 26-баптың 3-тармағы) меншік иесінің ауысуы өз еркімен болмаған жағдайларға қатысты.

Прокурор заңда белгіленген шектерде және нысандарда мүлктен айыру заңдылығының сақталуына жоғары қадағалауды жүзеге асырады және заңда көзделген жағдайларда борышкердің өзіндегі не өзге де жеке және заңды тұлғалардағы мүлкіне (тұрғын үйінен басқа) мәжбүрлеп өндіріп алуды қолдану рәсіміне санкция береді немесе санкция беруден бас тартады. Бұл ретте, егер осы мүлік ортақ бірлескен меншікте болса, оның басқа меншік иелерінің заңды мүдделері қозғалмауға тиіс. Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, жеке және заңды тұлғалар заңға сәйкес сотқа жүгінуге құқылы.

2. Конституцияның 25-бабының 1-тармағында қамтылатын және «соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға жол

ции Республики Казахстан, подпунктом 1) пункта 3 и подпунктом 4) пункта 4 статьи 23, статьями 55 – 58, 62, пунктом 3 статьи 64 и подпунктами 1) и 2) пункта 1 статьи 65 Конституционного закона Республики Казахстан от 5 ноября 2022 года «О Конституционном Суде Республики Казахстан», Конституционный Суд Республики Казахстан

постановляет:

1. Норму пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан о том, что «никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда», следует понимать как важную конституционную гарантию права собственности. Конституция гарантирует право собственности граждан на любое законно приобретенное имущество. Лишение имущества во всех спорных случаях может производиться на основании предварительно принятого судом решения или иными способами, предусмотренными законом, с возможностью последующего судебного контроля за законностью отчуждения имущества.

Конституционные положения о запрете лишения жилища или иного имущества, иначе как по решению суда (пункт 1 статьи 25 и пункт 3 статьи 26), касаются ситуаций, когда смена собственника происходит не добровольно.

Прокурор в установленных законом пределах и формах осуществляет высший надзор за соблюдением законности лишения имущества и санкционирует в предусмотренных законом случаях процедуру принудительного обращения взыскания на имущество должника (кроме жилища), находящееся у него либо у иных физических и юридических лиц, или отказывает в даче санкции. При этом не должны затрагиваться законные интересы других собственников данного имущества, если оно находится в общей совместной собственности. В случае несогласия с принятым решением физические и юридические лица вправе обратиться в суд в соответствии с законом.

берілмейді» дегенді белгілейтін норманы тұрғын үй, мүлік және меншік құқығы, адамның өзге де құқықтары мен бостандықтары туралы конституциялық нормаларды ескере отырып, сөзбе-сөз түсіну қажет. Адам тұрғын үйінен прокурор санкциясының негізінде емес, сот шешімімен ғана айырылуы мүмкін. Прокурордың тұрғын үйге мәжбүрлеп өндіріп алуды қолдану рәсімін санкциялауы сот шешімінің күшін жоймайды, оны алмастырмайды және оған тең келмейді.

Тұрғын үй адамның және оның отбасы мүшелерінің өмір сүру конституциялық құқығын іске асыруы үшін аса маңызды мүліктің ерекше түрі ретінде Конституцияда ерекше қорғауға ие. Өзін демократиялық, құқықтық және әлеуметтік мемлекет ретінде орнықтыратын, сондай-ақ Қазақстанда азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады деген конституциялық ережелерді бекіткен Қазақстан Республикасында тұрғын үйге қолсұғылмаушылыққа және оның тек қана сот арқылы құқықтық қорғалуына кепілдік беріледі: адамды тұрғын үйінен оның келісімінсіз айырған жағдайда сот шешімі міндетті және баламасыз болады. Азаматты тұрғын үйінен, әсіресе жалғыз тұрғын үйінен айыру кезінде онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің, оның ішінде кәмелетке толмағандардың заңда бекітілген құқықтары ескерілуге тиіс.

3. Атқарушылық құжаттарды мәжбүрлеп орындатуды қамтамасыз ететін органдар тұрғын үйдің меншік иелерінің конституциялық құқықтары мен заңдарда белгіленген кепілдіктерін сақтауға, азаматтарға мүлкі мен тұрғын үйіне мәжбүрлеп өндіріп алу қолданылғанға дейін олардың құқықтарын түсіндіруге, ал олар келіспеген жағдайда, Конституция талаптарының (25-баптың 1-тармағы және 26-баптың 3-тармағы) орындалуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдауға міндетті.

4. Қазақстан Республикасының Үкіметі Қазақстан Республикасының Жоғарғы Сотымен, Қазақстан Республикасының Бас прокуратурасымен және Қазақстан Республикасының басқа да мүдделі мемлекеттік

2. Норму, содержащуюся в пункте 1 статьи 25 Конституции и устанавливающую, что «не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда», с учетом конституционных норм о жилище, имуществе и праве собственности, об иных правах и свободах человека необходимо понимать буквально. Человек может быть лишен жилища только по решению суда. Санкционирование прокурором процедуры по принудительному обращению взыскания на жилище не отменяет судебное решение, не заменяет его и не равнозначно ему.

Жилище как особый вид имущества, существенно важный для реализации человеком и членами его семьи конституционного права на жизнь, имеет особую защиту в Конституции. В Республике Казахстан, утверждающей себя демократическим, правовым и социальным государством, а также закрепившей конституционные положения о том, что в Казахстане создаются условия для обеспечения граждан жильем, гарантируется неприкосновенность жилища и его исключительно судебная правовая защита: в случае лишения человека жилища без его согласия решение суда обязательно и безальтернативно. При лишении гражданина жилища, особенно единственного, должны учитываться закрепленные в законе права проживающих с ним членов семьи, в том числе несовершеннолетних.

3. Органы, обеспечивающие принудительное исполнение исполнительных документов, обязаны соблюдать конституционные права и установленные законами гарантии собственников жилища, разъяснять гражданам их права до принудительного обращения взыскания на имущество и жилище, а в случае их несогласия – принимать меры по обеспечению выполнения требований Конституции (пункт 1 статьи 25 и пункт 3 статьи 26).

4. Правительству Республики Казахстан совместно с Верховным Судом Республики Казахстан, Генеральной прокуратурой Республики Казахстан и другими заинтере-

органдарымен бірлесе отырып, Қазақстан Республикасы Конституциясының нормаларына берілген түсіндіруді және Қазақстан Республикасы Конституциялық Сотының осы нормативтік қаулыда жазылған құқықтық ұстанымдарын ескере отырып, тұрғын үйден айыру рәсімін құқықтық реттеуді жетілдіру, соттың, прокуратура мен атқарушылық құжаттарды мәжбүрлеп орындатуды қамтамасыз ететін органдардың мүліктен және тұрғын үйден айыру кезіндегі құзыретін нақтылау, азаматтарды, кәмелетке толмағандарды қоса алғанда, олардың отбасы мүшелерін жалғыз тұрғын үйінен айырған кезде олардың тұрғын үй құқықтарын құқықтық қорғауды күшейту мәселелерін қарасын.

5. Осы нормативтік қаулы қабылданған күнінен бастап күшіне енеді, Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында жалпыға бірдей міндетті, түпкілікті болып табылады және шағым жасалуға жатпайды.

6. Осы нормативтік қаулы заңнамалық актілерді ресми жариялау құқығын алған мерзімді баспасөз басылымдарында, құқықтық ақпараттың бірыңғай жүйесінде және Қазақстан Республикасы Конституциялық Сотының интернет-ресурсында қазақ және орыс тілдерінде жариялансын.

*Қазақстан Республикасының
Конституциялық Соты*

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК

сованными государственными органами Республики Казахстан, с учетом толкования норм Конституции Республики Казахстан и правовых позиций Конституционного Суда Республики Казахстан, изложенных в настоящем нормативном постановлении, рассмотреть вопросы по совершенствованию правового регулирования процедуры лишения жилища, уточнению компетенции суда, прокуратуры и органов, обеспечивающих принудительное исполнение исполнительных документов, при лишении имущества и жилища, усилению правовой защиты жилищных прав граждан, членов их семей, включая несовершеннолетних, при лишении их единственного жилища.

5. Настоящее нормативное постановление вступает в силу со дня его принятия, является общеобязательным на всей территории Республики Казахстан, окончательным и обжалованию не подлежит.

6. Опубликовать настоящее нормативное постановление на казахском и русском языках в периодических печатных изданиях, получивших право на официальное опубликование законодательных актов, единой системе правовой информации и на интернет-ресурсе Конституционного Суда Республики Казахстан.

*Конституционный Суд
Республики Казахстан*

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан





*Нотариат күні құтты болсын!
С Днем нотариата!*

**Құрметті нотариустар және
нотариаттық сала қызметкерлері!**

Сіздерді кәсіби мереке – Нотариат күнімен құттықтаймыз!

Еліміздің тұрғындарының құқықтары мен мүдделері үшін атқарған әрбір істеріңізді атап өтуге тұрарлық білікті мамансыздар. Осынау игілікті істе қанаттарыңыз талмасын, қажыр-қайраттарыңыз арта берсін!

Сіздерге зор денсаулық, ұзақ ғұмыр, ырыс пен ынтымақ, бақыт пен береке тілейміз!

Уважаемые коллеги!

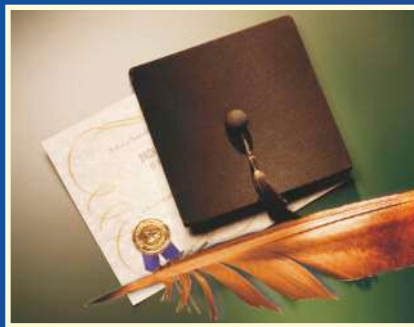
Поздравляем вас с профессиональным праздником – Днем нотариата!

Ваша ответственная работа играет важную роль в обществе, обеспечивая защиту прав и законных интересов граждан и бизнеса. Благодаря вашему профессионализму и надежности, обществу доступна качественная юридическая помощь.

Желаем вам успехов во всех начинаниях, стабильности и процветания в работе, а также благополучия, здоровья и счастья в личной жизни. Пусть каждый день приносит вам удовлетворение от вашего благородного труда и новые достижения!

С праздником!

**Суважением,
Республиканская нотариальная палата**



NOTARY



Қазақстан Республикасы
Астана қаласы
Сарайшық даңғылы,
38 үй, 5 кеңсе
тел.: 8 (7172) 50-88-26

Республика Казахстан
город Астана
проспект Сарайшык,
38 дом, 5 офис
тел.: 8 (7172) 50-88-26

Republic of Kazakhstan
Astana
Sarayshyk avenu,
38, office 5
tel.: 8 (7172) 50-88-26