

ӘОЖ 347.13

А.А. Урисбаева

Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, заң факультеті, азаматтық құқық және азаматтық іс жүргізу, еңбек құқығы кафедрасының аға оқытушысы, Қазақстан, Алматы қ.
e-mail: urisbaevaainur_7@mail.ru

Мәмілелерді нотариаттық куәландыру кезінде нотариустың атқаратын қызметін құқықтық реттеу

Ұсынылып отырған мақалада мәмілелерді нотариаттық куәландыру кезінде нотариустың атқаратын қызметін құқықтық реттеу және олардың алатын орны мен маңыздылығы анықталған.

Түйін сөздер: нотариат, нотариус, нотариаттық қызмет, әділет министрлігі, нотариаттық кеңсе.

А.А. Urisbaeva

Legal regulation of notaries upon notary transactions

This article discusses the legal regulation of notaries and the procedure of notarization of transactions.

Key words: notary, notary services, notary office, department of Justice

А.А. Урисбаева

Правовое регулирование деятельности нотариусов при нотариальном удостоверении сделок

В данной статье рассмотрено правовое регулирование деятельности нотариусов и порядок осуществления нотариального удостоверения сделок.

Ключевые слова: нотариат, нотариус, нотариальная деятельность, министерство юстиции, нотариальная контора.

Қазақстан Республикасының Конституциясының 13-бабына сәйкес әркімнің білікті заң көмегін алуға құқығы бар [1]. Нотариустар бұл көмекті нотариаттық іс-әрекеттерді орындауы арқылы жүзеге асырады. Соның ішінде ҚР «Нотариат туралы» заңының 34-бабында көрсетілгендей бұл әрекеттердің қатарына мәмілелерді куәландыру да жатады [3].

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 147-бабына сәйкес мәміле дегеніміз – азаматтар мен заңды тұлғалардың азаматтық құқықтары мен міндеттерін белгілеуге, өзгертуге немесе тоқтатуға бағытталған әрекеттері [2].

Мәміле бірқатар өзіндік белгілерге ие:

- Мақсаттылық, яғни жеке және заңды тұлғалардың әрекеттері бір мақсатқа жетуге және одан нәтиже алуға бағытталады.

- Мәміленің елеулі шарттары заңға сәйкес болуы тиіс және тараптардың құқықтары мен міндеттерін шектемеу және олардан айырмау тиіс.

- Мәміле жасаушы тұлғаларда азаматтық құқықсубъектілік болу қажет, яғни олар құқық-қабілеттілікке, әрекетқабілеттілікке және деликт-қабілеттілікке ие болуы тиіс [6].

Мәміле бұл оны жасаушы жеке не заңды тұлғалардың белгілі бір міндет не құқықтарына ие болуға тілегін білдіреді. Ал бұл тілекті орындау іс-әрекетке ұласады, яғни шартты жасасу, сенімхат беру және т.б.

ҚР Азаматтық кодексінің 148-бабында көрсетілгендей мәмілелер біржақты және екі не көпжақты болуы мүмкін [2]. Егер құқықтық салдарларды туындату үшін бір адамның еркі

ғана қажет болса, онда ол сәйкесінше біржақты мәміле болып табылады. Олардың қатарына сенімхатты, өсиетті және т.б. жатқызамыз.

Екі не одан да көп тұлғаның еркі қажет және ол еріктерінің сәйкес келуі тиіс мәмілелер екі не көпжақты мәмілелер деп танылады. Мұндай мәмілелер шарт деп аталады, ал Азаматтық кодексінде белгіленген анықтамасы бойынша шарт деп азаматтық құқықтар мен міндеттерді белгілеуге, өзгертуге не тоқтатуға бағытталған келісімді танимыз. Айта кетсек, нотариалдық тәжірибеде көбінесе шарттың екіжақты түрі кездеседі.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 151-бабында белгіленгендей мәмілелер жазбаша және ауызша нысандарда жасалады [2]. Жазбаша мәмілелер өз кезегінде жай жазбаша және нотариалдық деп бөлінеді.

Жазбаша мәмілелер қатарына:

1) егер мәмілелердің жекелеген түрлері үшін заңдарда өзгеше арнайы көзделмесе немесе іскерлік қызмет өрісінің әдеттегі құқықтарынан туындамаса, мәмілелерді жасау кезінің өзінде орындалатындарынан басқа, кәсіпкерлік қызмет үрдісінде жүзеге асырылатын;

2) мәмілелерді жасау кезінің өзінде орындалатындарынан басқа, жүз есептік көрсеткіш жоғары сомаға келтірілген;

3) заңдарда немесе тараптардың келісімінде көзделген өзге мәмілелер жатады.

Заң құжаттарында немесе тараптардың келісімімен белгіленген реттерде жазбаша мәмілелер оларды нотариат куәландырғаннан кейін ғана жасалды деп саналады. Бұл ретте оларды жай жазбаша нысанда ғана жасауға болмайды. Мұндай талапты сақтамау мәміленің жарамсыз болып қалуына әкеліп соқтырады.

Заңға сәйкес Қазақстан Республикасында міндетті нотариаттық куәландыруға жататын мәмілелер:

- рента шарты;
- өсиет;
- мүлікті басқаруға және мәміле жасасуға сенімхат;
- қайта сенім білдіру тәртібімен берілетін сенімхаттар;
- шаруашылық серіктестіктерінің құрылтай құжаттары;
- неке келісімшарттары;
- мұрагерлердің келісімі;
- алиментті төлеу туралы келісім [5].

Сонымен қатар нотариус оған өтініш білдіріп отырған тараптардың тілегі бойынша заңмен міндетті емес мәмілелерді де куәландыра алады.

Нотариустың заңгер ретінде мәмілені куәландыру оның заңдылығында күмәндануға жол бермей, керісінше оның сауатты жасалуына және тараптардың мүдделері мен заңнамаға қайшы келмейтіндігіне кепілдік береді.

Мәмілелерді куәландыру кезіндегі нотариустың атқаратын қызметтері Қазақстан Республикасының «Нотариат туралы» заңының 8-тарауында және «Нотариустардың нотариаттық іс-әрекет жасау тәртібі туралы ереженің» 2-9 бөлімдерінде анықталған.

Нотариус мәмілелерді куәландыру барысында, өзге кез келген әрекеттерді орындауда сияқты, азаматтардың іс-әрекетке қабілеттілігін анықтап алуы және мәмілелерге қатысушы заңды тұлғалардың құқықтық қабілеттілігін тексеруі тиіс [4]. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес он төрт жасқа дейінгі кәмелетке толмағандар (жас балалар) үшін мәмілелерді, ұсақ мәмілелерді есепке алмағанда олардың атынан заңды өкілдері жасайды. Заңды өкілдері ретінде ата-аналары, асырап алушылары не қорғаншылары танылады.

Он төрт жастан он сегіз жасқа дейінгі кәмелетке толмағандар мәмілелерді олардың заңды өкілдерінің келісімімен жасайды.

Ал сот әрекет қабілеттілігі жоқ не әрекет қабілеттілігі шектеулі деп танылған тұлғалардың атынан мәмілелерді қорғаншылары не қамқоршылары жасасады. Мәміле өкілдер арқылы жасалған жағдайда олардың өкілеттігі тексеріледі [2].

Тараптардың психикалық жағдайына не олардың мас күйінде болуына күмән туса, нотариус нотариаттық іс-әрекет жасауды кейінге қалдырады [3].

Нотариус тараптарға олар табыс еткен мәмілелер жобасының мазмұны мен мағынасын, оның құқықтық салдарын түсіндіреді, сондай-ақ оның мазмұны тараптардың шын ниеттеріне сәйкес келетінін және заң талаптарына қайшы келмейтінін тексереді. Нотариус өзіне өтініш білдірген адамдарға жасалынған мәміленің құқықтық салдары туралы мәлімдей отырып, мүдделі емес, білікті және маманданған кеңесші қызметін атқарып, азаматтарды болашақта орын алуы мүмкін қателіктер мен заңнама бұзылуынан сақтандырады. Осылайша, азаматтардың кәсіби

көмек алу құқығын және құқықтық қорғанысты қамтамасыз етеді. Кәмелеттік жасқа жетпеген немесе қорғаншы не қамқоршысы бар басқа тұлғалардың мүлкінің кемуіне әкеп соқтыратын кез келген мәмілелерді жасаған кезде осындай мәмілені жасауға қорғаншы және қамқоршы органның келісімін талап ету қажет.

Мәміле куәландыру кезінде нотариустың тікелей өзінің қатысуымен қол қойылуы маңызды болып табылады. Егер азамат дене кемістігі, ауруы немесе әлде бір өзге себептер салдарынан өзі қол қоя алмаса, оның өтініші бойынша және оның қатысуымен, сондай-ақ нотариустың қатысуымен нотариаттық іс-әрекет жасауды өтінген азаматтың құжатқа өзі қол қоя алмау себептері көрсетіле отырып, мәмілеге, өтінішке немесе өзге де құжатқа басқа азамат қол қоя алатыны заңда тікелей нақтыланған. Егер азамат нотариаттық іс жүргізу тілін білмесе, онда нотариатты түрде куәландыратын құжат мәтінін нотариус не аудармашы оған аударып, ол туралы құжатқа белгі қойылады.

Нотариаттық куәландырылған мәміленің мәтіні анық және түсінікті жазылуға немесе басылуға, мәміленің мазмұнына қатысты сандар мен мерзімдер ең болмағанда бір рет сөздермен, ал заңды тұлғалардың атаулары қысқартусыз, олардың тұрған жері көрсетіле отырып жазылуға тиіс. Азаматтардың тектері, аттары мен әкесінің аттары, олардың тұратын мекенжайлары толық жазылуы керек. Өшіріп тасталған, қосылып жазылған, сызылған сөздері немесе басқа да келісілмеген түзетулері бар мәмілелердің мәтінін куәландыруға немесе құжаттарды, сондай-ақ қарындашпен жазылған құжаттарды куәландыруға болмайды. Көлемі бір парақтан асатын құжатта парақтар тігілген, бауланған және мөрмен бекітілген болуға тиіс.

Тіркеуші органда тіркеуден өтпеген шарт оның барлық даналарында, сондай-ақ нотариаттық іс-әрекеттерді тіркеу тізілімінде және БНАЖ электрондық тізілімінде жазба жасау арқылы тараптардың бірлескен жазбаша өтініштері негізінде бұзылады.

Бұл ретте құқығын белгілеуші құжаттар мүлікті иеленушіге қайтарылуы тиіс. Тараптардың қалауы бойынша нотариус шартты бұзу туралы келісімді куәландырады. Шартты бұзу туралы келісім бөлек куәландырылады. Көрсетілген шарттарды бұзған кезде бұрын алынған мемлекеттік баж және осы шарттарды

куәландыру үшін құқықтық және техникалық сипаттағы қызметтердің төлемдері тараптарға қайтарылмайды.

Егер соттың заң күшіне енген шешіміне сәйкес мәміле жарамсыз деп танылса, нотариус бұл туралы нотариалдық әрекеттерді тіркеу тізілімінде, БНАЖ электрондық тізілімінде белгі қояды, сот шешімінің көшірмесін қоса тіркейді және құқықты белгілеуші құжаттарды мүлік иесіне қайтарады.

Мәмілелердің мазмұны баяндалатын құжаттар данасының саны нотариаттық іс-әрекет жасауға өтініш берген адамдардың санымен белгіленеді, бірақ екі данадан кем болмауы тиіс, құжаттардың бір данасы нотариустың ісінде қалады.

Жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару туралы шарттар, сол мүліктің орналасқан жерінде, ал жылжымалы мүлікті иеліктен шығару туралы шарттар кез келген жерде куәландырылады. Тіркелуге жататын мүлікті иеліктен алу және кепілге салу туралы шарттар иеліктен алынатын немесе кепілге салынатын мүлікке деген меншік құқықтарын растайтын құжаттарды көрсеткен жағдайда куәландырылуы мүмкін. Нотариаттық куәландыруды немесе мемлекеттік тіркеуді талап ететін мәмілелерді жасау кезінде нотариус мәмілелерді жасауға ортақ бірлескен меншіктің басқа қатысушыларының келісімі туралы өтінішті талап етуге міндетті. Сондай-ақ жұбайлардың ортақ меншігі болса, екінші жұбайының келісімі талап етіледі.

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын иеліктен шығару үшін жер учаскесінің меншік құқығы да шығарылуы тиіс. Жалпы, мүлікті иеліктен алу туралы мәмілелерді куәландыру кезінде нотариус құқық анықтаушы құжатты, құқықтық кадастрде тіркелгендігі туралы құжаттың үзіндісін, иеліктен шығарылатын мүліктің бағасы туралы актіні талап етеді. Айырбастау шартын нотариус тараптардың таңдауы бойынша жылжымайтын мүліктің кез келген объектісінің тұрған жері бойынша куәландырады, бұл ретте нотариус ауыртпалықтың жоқ екендігі фактісін анықтайды.

Жеке меншіктегі жылжымайтын мүлікті ақысыз пайдалануға не жалға беру туралы шарттарды куәландыру кезінде нотариус жылжымайтын мүлікке құқықтарын белгілейтін құжатын талап етеді. Заттай құқық негізінде жалға берушіге жататын мүлікті өтеусіз пайдалану не-

месе бір жылдан астам уақытқа жалдауға беру туралы шарт мемлекеттік тіркелуі тиіс.

Ереже нотариустың жеке және (немесе) заңды тұлғалардың ортақ (бірлескен немесе үлестік) меншігіндегі мүлікті пайдалану тәртібі туралы шарттарды куәландыру тәртібінде қамтиды. Әрбір қатысушыға қатысты пайдалану тәртібі туралы шартта оның техникалық құжаттамаға сәйкес пайдалануға құқылы жылжымайтын мүліктің нақты бөлігі мен мөлшері көрсетіледі. Мүлікті пайдалану тәртібі туралы шартты куәландыру кезінде тараптар жер учаскесін пайдалану тәртібін айқындап та, айқындамай да жер учаскесіндегі тұрғын үйді пайдалану тәртібін белгілеуге құқылы. Айта кететін бір жайт, жылжымайтын мүлікті пайдаланудың тәртібі туралы шарт дербес құқық белгілеуші құжат емес, ол құқық белгілеуші құжатқа қосымша ретінде жүреді және заңмен белгіленген тәртіпте мемлекеттік тіркеуге жатады.

Нотариус ортақ (бірлескен немесе үлестік) меншіктегі мүлікті бөлу туралы шарттарды куәландырады. Бөлінген бөлікте (бөліктерде) жеке есік шығарудың және қажетті қосымша үй-жаймен қайта жабдықтаудың техникалық мүмкіндігі болған жағдайларда ғана ол заң талаптарына сәйкес болып саналады, әйтпесе нотариус мүдделі адамдарға олардың мүлікті пайдалану тәртібі туралы шарт жасауы мүмкіндігі туралы түсіндіреді. Мүлікті бөлу (үлесті бөлу), оның ішінде жылжымайтын мүлікті бөлу тіркеуші органдарда мемлекеттік тіркеуден өтуі тиіс.

Неке келісімшарты – міндетті нотариаттық куәландыруға жататын мәміле түрі. Неке келісімшарты некеге тіркелгенге дейін де, кейін де куәландырыла береді. Одан біржақты бас тартуға жол берілмейді.

Өсиет Азаматтық кодекстің 58-тарауында белгіленген тәртіпке сай дайындалады және ол нотариустармен қатар нотариаттық іс-әрекеттер жасаушы басқа да лауазымды тұлғалармен куәландырыла алады. Өсиеттерді куәландырған кезде өсиет қалдырушыдан өсиетке қалдырылатын мүлікке оның меншік құқығын растайтын дәлелдемелер тапсыру талап етілмейді. Өсиет өзі бұрын жасаған өсиеттің белгілі бір бөлігін өзгерту туралы жазған өтінішті нотариусқа беру және бұрын жасалған өсиетті өзгертетін жаңа өсиет жасау жолымен өзгертіліп, өсиеттің күшін жою немесе өзгерту туралы өтінішті нотариат куәландыруға тиіс.

Нотариус пен нотариаттық іс-әрекеттер жасаушы лауазымды адамдар бір немесе бірнеше адамның атынан бір немесе бірнеше адамдардың атына сенімхаттарды куәландыра алады. Мүлікті басқаруға, мәмілені жасасуға, қайта сенім білдіруге берілетін сенімхаттар міндетті нотариаттық куәландыруға жатады. Заңды тұлға берген сенімхат нотариаттық куәландырылуы мүмкін. Сенім білдірілген адамның (ұсынылған) оған берілген сенімхаттың жойылғаны туралы өтініші нотариатты куәландырылуы тиіс.

Нотариус шаруашылық жүргізуші серіктестіктердің құрылтай құжаттарын: құрылтай шартын және Жарғысын жалпы ережелерді басшылыққа ала отырып, куәландырады [4].

Мүлікті иеліктен алу туралы шарттар азаматтық-құқықтық қатынастарда елеулі орын алады, соның ішінде жылжымайтын мүлікті иеліктен алу туралы шарттар. Оның себебі бұл жерде материалдық құндылықтарға деген меншік құқығының ауысуы мен жиі жоғары бағасы жөнінде айтылады.

ҚР Конституциясының 6-бабында көрсетілгендей жеке меншік мемлекеттік меншікпен қатар танылады және бірдей қорғалады [1]. Меншік иелерінің құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, сонымен қатар оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді, және бұл кепілдік көлемдерін тарылту өрескел заң бұзушылық болып табылады. Мүлікті иеліктен алу туралы шарттарды нотариалдық куәландыру сол кепілдіктердің біріне жатады.

Қайткенмен, қазіргі уақытта мемлекетіміздің заңнамасында жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелердің барлығын нотариалдық куәландыру деген норма қарастырылмаған. Біздің ойымызша, мұндай норманың жоқтығы нотариаттың жеке және заңды тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғауда рөлін төмендетеді және ҚР Конституциясымен бекітілген азаматтардың құқықтары мен бостандықтарын, соның ішінде жеке меншік құқығын қорғау қағидасының кепілдіктерінің аясын азайтады.

Әлемдік тәжірибе көрсеткендей, нотариаттың жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелерді куәландырмауы жеке және заңды тұлғалардың құқықтарының бұзылуының санының артуына әкеліп соғады. Ал бұл өз кезегінде онсыз да жүктемесі жоғары сот органдарына қосымша жұмыс әкеледі.

Сонымен қатар қазіргі уақытта жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелердің түрлерінің көбейгендігін де естен шығармау тиіс. Бұл шарттардың тараптары көбінесе қарапайым заң білімдерінен хабарсыз болғандықтан кәсіби маман көмегін қажет етеді. Мұндай кәсіби маманның бірі болып нотариус табылады.

Нотариус оған өтініш білдіріп отырған тараптардың тілегі бойынша заңмен міндетті емес мәмілелерді де куәландыру нормасы барлық жақтарды қамти алмайды десек те болады. Себебі көбінесе біздің азаматтар егер құқықтық рәсім міндетті болмаса және оған қосымша ақшалай шығынды қажет ететін болса,

оны ысырып тастайды. Бұл жағдай, негізінен, адамдардың өздерінің құқықтарына кері әсерін тигізеді.

Жылжымайтын мүлікпен жасалынатын мәмілелердің барлығын нотариалдық куәландыруға міндеттеу азаматтық қатынастың қатысушылары әрекеттерінің заңдылығын бақылауға, соттардағы даулардың азаюына мүмкіндік береді. Осылайша, азаматтық құқықтық қатынаста жылжымайтын мүлік айналымының тез және сенімді болуын, оған қатысушы жеке және заңды тұлғалардың құқықтары мен мүдделерінің қорғалуының нық сенімді кепілі бола алады.

Әдебиеттер

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы, База «Юрист» 1.04.2013.
2. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі, Жалпы бөлім, База «Юрист» 1.01.2013.
3. Қазақстан Республикасының «Нотариат туралы» Заңы, База «Юрист» 1.01.2013.
4. Қазақстан Республикасының «Нотариустардың нотариаттық іс-әрекет жасау тәртібі туралы» ережесі, База «Юрист» 1.01.2013.
5. Урисбаева А. Қазақстан Республикасының нотариаты оқу құралы. – Алматы: «Қазақ университеті» баспасы, 2011. – 110 б., 77 б.
6. Әленова А.Х., Қосанов Ж.Х., Мадиярова А.С. Нотариаттық іс-әрекеттер және оларды іске асыру ережелері. – Астана: 2007. – 158 б., 44-46 б.

References

1. Kazakhstan Respublikasy Constituciasy, Baza “Jurist” 1.04. 2013
2. Kazakhstan Respublikasy Azamattyk Kodeksy, Jhalpy boly, Baza “Jurist” 1.01.2013.
3. Kazakhstan Respublikasy “Notariat turaly” zanu, Baza “Jurist” 1.01.2013.
4. Kazakhstan Respublikasy “Notariustardyn notariattyk is-areket zhasau tartibi turaly” erezhesy, Baza “Jurist” 1.01.2013.
5. Urisbaeva A. Kazakhstan Respublikasynin notariaty oku kuraly. – Almaty: “Kazak Universitety” baspasy, 2011. – 110 b., 77 b.
6. Alenova A.K., Kosanov Z.K., Madiyarova A.S. Notariattyk is-areketter zhane olardy iske asyru erezhelery. – Astana: 2007. – 158 b., 44-46 b.