

**АЗАМАТТЫҚ ЖӘНЕ АЗАМАТТЫҚ-ПРОЦЕСТІК ҚҰҚЫҚ /  
ГРАЖДАНСКОЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ПРАВО /  
CIVIL AND CIVIL PROCEDURE LAW**

ӨОЖ 347.2/3  
МҒТАР 10.27.55

**Ж. Құмарбекқызы, А.К. Кажкенова**

*Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары академиясы, Нұр-Сұлтан қ., Қазақстан Республикасы*

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ АДАЛ  
АЛУШЫЛАРДЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫН ҚОРҒАУДЫҢ КЕЙБІР МӘСЕЛЕЛЕРІ**

**Аннотация.** Мақалада авторлар адал алушылардың құқықтарын қорғауға қатысты азаматтық құқық нормаларына талдау жасады.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселелері қаралды, осы саладағы проблемалық мәселелерді қарайтын практикалық мысалдар келтірілді. Тұрғын үй құқығын қорғауды қамтамасыз ету бойынша кейбір шетелдердің оң тайлы тәжірибесі берілген. Бұл зерттеуде адал алушылар институтын реттеудің тиімді әдістерін енгізу тетіктері қарастырылады. Ұсынылған шаралар үшінші тұлғалардың заңсыз әрекеттері нәтижесінде жылжымайтын мүлік құқығынан айырылған меншік иелері мен өзге де құқық иеленушілердің құқықтарын тиімді қорғауды қамтамасыз етуге бағытталған.

Сондай-ақ, осы мақалада мүлікке қатысты мәмілелердің ерікті түрде сақтандырылуын ынталандыру, сондай-ақ адал алушылардың материалдық зиянын өтеу арқылы тұрғын үй иелерінің құқықтарын қорғаудың баламалы шаралары ұсынылады.

**Ж. Кумарбекқызы, А.К. Кажкенова**

*Академия правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан, г. Нур-Султан, Республика Казахстан*

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

**Аннотация.** Авторами в статье дан анализ норм гражданского права в части защиты прав добросовестных приобретателей.

Рассмотрены вопросы защиты прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества в Республике Казахстан, даны практические примеры, рассматривающие проблемные вопросы в этой сфере. Приведен положительный опыт некоторых зарубежных стран по обеспечению защиты прав на жилое помещение. В данном исследовании рассматриваются механизмы имплементации эффективных способов регулирования института добросовестных приобретателей. Предложенные меры направлены на обеспечение эффективной защиты прав собственников и иных правообладателей, утративших свои права на недвижимость в результате неправомерных действий третьих лиц.

В настоящей статье также предлагаются альтернативные меры защиты прав собственников жилья через стимулирование добровольного стархования сделок с имуществом, а также возмещение материального вреда добросовестных приобретателей.

**Ключевые слова:** гражданское право; добросовестный приобретатель; недвижимое имущество; собственник; защита прав; недействительность сделки; третье лицо; неправомерные действия.

**Zh. Kumarbekkyzy, A.K. Kazhkenova**

*The Law Enforcement Academy under the Prosecutor General's Office of the Republic of Kazakhstan, Nur-Sultan c., the Republic of Kazakhstan*

**SOME ISSUES OF PROTECTION OF THE RIGHTS OF BONA FIDE PURCHASERS OF  
REAL ESTATE IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN**

**Abstract.** The authors of the article analyze the norms of civil law in terms of protecting the rights of bona fide purchasers.



The issues of protecting the rights of bona fide purchasers of real estate in the Republic of Kazakhstan are considered, practical examples are given that address problematic issues in this area. The positive experience of some foreign countries in ensuring the protection of rights to residential premises is given. This study examines the mechanisms of implementation of effective ways to regulate the institution of bona fide purchasers. The proposed measures are aimed at ensuring effective protection of the rights of owners and other right holders who have lost their rights to real estate as a result of illegal actions of third parties.

This article also suggests alternative measures to protect the rights of homeowners through the promotion of voluntary starkhovanie transactions with property, as well as compensation for material damage to bona fide purchasers.

**Keywords:** civil law; conscientious acquirer; real estate; owner; protection of rights; invalidity of the transaction; third party; illegal actions.

DOI: 10.52425/25187252\_2021\_22\_26

Биыл біз егемен Қазақстан мемлекеті құрылуының 30 жылдығын атап өттік. Тәуелсіз еліміздің бастан кешкенқиындықтары мен жетістіктері аз емес. Бастысы құқықтық, зайырлы, демократиялық, адам құқықтарын қорғай алатын мемлекет бола алдық.

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығының негізгі қорытындыларына 1991 жылы тәуелсіздік алған сәттен бастап, Қазақстан демократиялық және еркін қоғам құру жөніндегі күш-жігерді дәйекті түрде қолдайтын мемлекет ретінде таныта білді. 2019 жылдан бастап Президент Қасым-Жомарт Тоқаев саяси жүйені жаңғыртуға және адам құқықтарын қорғауды қамтамасыз етуге бағытталған реформаларды одан әрі іске асыруға кірісті<sup>1</sup>.

Қазақстанның құқықтық жүйесі қазіргі кезеңде жетілдірудің аса маңызды бағыттарын айқындайтын сипатқа ие. Құқықтық жүйенің дамуының негізгі бағыты теориялық қана емес, практикалық тұрғыдан да маңызды өзгерістерге ие болды.

Ол өзгерістер адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселесінде де көрініс тапты.

Меншік иелерінің құқықтарын қорғау Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабында қарастырылған. Дегенмен, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы сот даулары жылжымайтын мүлікті адал алушылардың, оның ішінде мемлекеттік тіркеуден заңмен белгіленген тәртіпте ресімдеген тұлғалардың құқықтарының қорғалмайтынын көрсетеді.

Бұл, өз кезегінде, Қазақстан Республикасындағы азаматтық құқық қатынастарының тұрақтылығына қауіп төндіреді және адал алушылардың құқықтарын қорғауды реттеу қажеттілігі мәселесін көтереді.

Жәбірленушілер сотқа жүгінерде талап қоюды дұрыс анықтамай немесе мүлікті алуда адал іс-әрекет еткендерін дәлелдей алмай, оның міндеттері мен құқықтары қандай екенін білмей, біраз сергелдеңге түсетіндері – адал алушылардың құқықтарын қорғау, адал алушының құқықтық мағынада кім екенін белгілеудің практикалық маңызы зор екенін көрсетеді.

Еліміздің сот практикасында жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау негізінен меншік құқығын тану, мәмілелерді жарамсыз деп тану, меншік иесінің мүлікті басқа біреудің заңсыз иеленуінен талап етуі арқылы жүзеге асырылады. Бұл мәселе бойынша азаматтық істердің жеке санаты жоқ. Аталған жағдай талап берушілерге ғана емес, тәжірибеде жүрген ғалым заңгерлерге де азаматтық істердің осы санаты бойынша талдау жасауда, шешімдерді зерделеуде, нәтижесінде бірыңғай сот практикасын қалыптастыруда да қиындық туғызады.

Мұндай талап қоюлар әр түрлі дәлелдерге негізделуі және әртүрлі жолмен дәлелденуі мүмкін. Мысалы, құқық белгілейтін құжаттарда, төлем құжаттарында, куәгерлік айғақтарда және өзге де дәлелдемелерде (меншік құқығын тану туралы талап қоюларда). Ал тиісті нормативтік қаулыларда сот практикасы

<sup>1</sup> Қазақстанның дамуының негізгі қорытындылары туралы Тәуелсіздіктің 30 жылы ішінде: ҚР Сыртқы істер министрлігінің ресми сайты [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: [https://www.gov.kz/memleket/entities/mfa\\_sofia/press/news/details/178342?lang=kk](https://www.gov.kz/memleket/entities/mfa_sofia/press/news/details/178342?lang=kk) (жүгінген күні: 14.09.2021).

жинақталып, істердің осы санаты бойынша заңнаманы қолдану жөнінде түсініктемелер берілді.

Қарастырылып жатқан тақырып бойынша отандық заңнаманың дамуы мен жетілуі 1994 жылғы 27 желтоқсанда қабылданған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен (бұдан әрі - ҚР Азаматтық кодексі) бастау алады. Адал алушы ұғымы 261-бапта кездеседі, онда: «Егер мүлік оны иеліктен айыруға құқығы болмаған адамнан өтеулі түрде алынып, алушы мұны білмесе және білуге тиіс болмаса (адал алушы), мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам жоғалтқан, не мұның екеуінен де ұрланған, не олардың иеленуінен бұлардың еркінен тыс өзге жолмен шығып қалған ретте ғана меншік иесі бұл мүлікті алушыдан талап етіп алдыруға құқылы» делінген<sup>2</sup>.

Бұдан басқа ҚР Азаматтық кодексінде азаматтық құқықтарды жүзеге асыру басқа құқық субъектілерінің құқықтарын және заңнамамен қорғалатын мүдделерін бұзбауға тиіс деген норма бар. Азаматтар мен заңды тұлғалар өздеріне берілген құқықтарды жүзеге асырған кезде адал, парасатты және әділ әрекет жасап, заңдардағы талаптарды, қоғамның адамгершілік қағидаттарын, ал кәсіпкерлер - бұған қоса іскерлік әдептілік ережелерін сақтауға тиіс. Азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адал, парасатты және әділ әрекет жасауы көзделеді (ҚР Азаматтық кодексі 8-бабының 3, 4-тармақтары).

ҚР Азаматтық кодексінің 8-бабының 5-тармағы негізінде азаматтар мен заңды тұлғалардың басқа тұлғаға зиян келтіруге, құқықты басқа нысандарда теріс пайдалануға, сондай-ақ құқықты оның мақсатына қайшы келетіндей етіп жүзеге асыруға бағытталған әрекеттеріне жол берілмейді. Ешкімнің де өзінің теріс пиғылды мінез-құлқынан артықшылық алуға құқығы жоқ<sup>3</sup>.

Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселесінде азаматтардың тұрғын үйге

құқықтарының кепілдіктерін белгілейтін конституциялық принциптер де маңызды. Мұндай кепілдіктердің ішінде ҚР Конституциясының 6, 25, 26-баптарында бекітілген конституциялық принциптерді атап өткен жөн.

Осы қағидаттарға сәйкес жылжымайтын мүлік иелері өздеріне тиесілі мүлікті иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын тұрақты жүзеге асыру мүмкіндігін қамтамасыз етеді<sup>4</sup>.

Көрсетілгеннен басқа, елімізде жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау, жалпы тұрғын үй мәселелері сияқты, ҚР-ның Азаматтық кодексімен, 1997 жылғы 16 сәуірдегі «Тұрғын үй қатынастары туралы», 2007 жылғы 26 шілдедегі «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» заңдарымен, «Тұрғын үйге меншік құқы туралы заңдарды қолданудың кейбір мәселелері туралы» Жоғарғы Соттың 1999 жылғы 9 шілдедегі №10, «Меншік иесімен тасталған тұрғын үйге құқық жөніндегі дауларды соттардың қарау практикасы туралы» Жоғарғы Соттың 2006 жылғы 20 сәуірдегі №3, «Тұрғын үйге деген меншік құқығын қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Жоғарғы Соттың 2007 жылғы 16 шілдедегі №5, «Мәмілелер жарамсыздығының және олардың жарамсыздығының салдарларын соттардың қолдануының кейбір мәселелері туралы» ҚР Жоғарғы Сотының 2016 жылғы 7 шілдедегі №6 нормативтік қаулыларымен реттеледі.

Яғни, жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау аталған заңдардың, Жоғарғы Сот нормативтік қаулыларының талаптарына және нақты сот практикасына негізделуге тиіс.

Жылжымайтын мүлікке құқық нормаларын қолдану кезінде туындайтын мәселелерді шешу үшін Жоғарғы Соттың аталған нормаларды түсіндіруге айқындық енгізетін нормативтік қаулылары ерекше маңызға ие.

Мәселен, «Тұрғын үйге деген меншік құқығын қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы»

<sup>2</sup> Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі: 1994 ж. 27 жел. №268-ХІІІ [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: [http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000\\_compare17](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_compare17) (жүгінген күні: 14.09.2021).

<sup>3</sup> Сол жерде.

<sup>4</sup> Қазақстан Республикасының Конституциясы: 1995 ж. 30 тамызда республикалық референдумда қабылданды [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000\\_](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000_) (жүгінген күні: 17.09.2021).



Жоғарғы Соттың 2007 жылғы 16 шілдедегі №5 нормативтік қаулысына сәйкес, тұрғын үйді адал алушыдан талап ету жөніндегі талапты қарау кезінде азаматтық айналымның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында соттар ақылға қонымды сақтық, адалдық және сақтық танытқан алушының мүдделері қорғалуға жататынын ескеруі қажет. Тұрғын үйді адал иеленудің және пайдаланудың бұлтартпас фактілері, басқа да дәлелдемелермен қатар, тұлғаны адал алушы деп тануға негіз болып табылады.

Бұл нормативтік қаулыда жауапкердің оны адал алушы деп тану туралы қарсы талап ұсынуы талап етілмейді, өйткені осы мәселені шешу виндикациялық (бөтеннің заңсыз иелігінен мүлікті талап ету туралы) талаптарды қарау кезінде соттың міндетіне кіретіні, сондай-ақ меншік құқығын және өзге де заттай құқықтарды қорғаудың өзге жағдайларында тұлғаны адал алушы деп белгілеудің құқықтық маңызы жоқ екені түсіндірілген<sup>5</sup>.

Бұдан басқа, «Мәмілелер жарамсыздығының кейбір мәселелері және соттардың олардың жарамсыздығының салдарларын қолдануы туралы» ҚР Жоғарғы Сотының 2016 жылғы 7 шілдедегі №6 нормативтік қаулысының 12-тармағына сәйкес, меншік иесі мүлікті басқа адамдардан талап етуді жүзеге асырған жағдайларда, салдарды виндикация түрінде қолдану мына мән-жайлардың болуына немесе болмауына: мүлікті иеліктен шығару жөніндегі мәміленің ақылы немесе ақысыз болып табылатынына-табылмайтынына; иеленушінің адалдығына немесе жосықсыздығына; мүлікті меншік иесінің: иелігінен соңғының еркінен тыс немесе оның еркімен айыру тәсіліне байланысты.

Егер даулы мүлікке қатысты ақылы мәміле жасау кезінде үшінші тұлғалардың заңды талаптары болса, олар туралы ол білсе және осындай талаптар кейіннен белгіленген тәртіппен жөні бар деп танылса, алушы адал болып саналуы мүмкін емес.

Соттар мәміленің жарамсыздығы салдарын қараған кезде адамды адал иеленуші деп тану туралы жауапкердің қарсы талап қоюы талап етілмейді, өйткені бұл мәселені шешу іс бойынша дәлелдемелерге баға беру кезінде соттың міндетіне кіреді.

Соттың иеленушіні адал иеленуші деп тануы адал иеленушіден мүлікті талап ету туралы меншік иесі қойған талапты қанағаттандырудан бас тартуы үшін негіз болып табылмайды (13-тармақ).

Сол нормативтік қаулымен мәмілені жарамсыз деп танудың салдарынан талап қоюшы да АҚ-нің 260 және 261-баптарының тәртібімен адал иеленушіден мүлікті талап ету, не жарамсыз мәмілелер бойынша өзге де салдарды қолдану құқығы туындайтыны түсіндіріледі (14-тармақ)<sup>6</sup>.

Қысқаша шолу көрсетіп отырғандай, адал алушылардың құқықтарын қорғау заңнамалық тұрғыда реттелген деп айтуға болады, дегенмен жетілдіруді қажет ететін нормалар әлі де бар.

Қолданыстағы заң нормаларынан басқа, осы мәселені зерттеп жүрген ғалымдардың пікірін де ескерейік.

М.К. Сүлейменов және Ю.Г. Басин редакциялаған Азаматтық кодекске түсініктемелерде «адал алушының теріс пиғылын анықтау үшін қарапайым ұқыпсыздық жеткіліксіз болады, қасақана немесе өрескел абайсыздықтың болуы талап етіледі» деп көрсетіледі [1].

Мүлікті «оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан» адал алған адамға қатысты «адал ниетті» деген анықтаманың болуы ҚР Азаматтық кодексінің пайдаланушысын адалдық қағидатымен байланысты болуымен шатастыруы мүмкін. Яғни, бұл мақалада біз адалдық қағидаттарын емес, тұлғаның нақты (субъективті) жағдайы туралы айтып отырмыз («білмедім және білмеуім керек еді»).

Меншік иесінің мүлікті басқаның заңсыз иеленуінен талап етуі - меншік құқығын қорғаудың материалдық-құқықтық әдістерінің бірі. Виндикациялық талаптардың негізгі шарты - мүлікті меншік

<sup>5</sup> Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы: Жоғарғы Соттың 2007 ж. 16 шілдедегі №5 нормативтік қаулысы [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P07000005S\\_](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P07000005S_) (жүгінген күні: 07.09.2021).

<sup>6</sup> Мәмілелер жарамсыздығының кейбір мәселелері және соттардың олардың жарамсыздығының салдарларын қолдануы туралы: ҚР Жоғарғы Сотының 2016 ж. 7 шілдедегі №6 нормативтік қаулысы [Электрондық ресурс] - Айналыс режимі: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P160000006S> (жүгінген күні: 17.09.2021).

иесінің иелігінен заңсыз алу, жалпы ережелерге сәйкес, меншік құқығын тоқтатпайды, сондықтан меншік иесі мүлікті өз иелігіне қайтаруды талап етуге құқылы. Меншік құқығын сақтау ережелеріне жатпайтын шарттардың бірі - адал алушының иелігіндегі мүлік белгілі бір жағдайларда ғана талап етілуі мүмкін.

Мүлікті талап ету құқығы меншік иесінде болатындықтан, виндикациялық талап арыз берген кезде ол мүліктің меншік құқығымен тиесілі екенін дәлелдеуі керек, сондай-ақ даулы мүлікті адал алушы мүлікті заңсыз иемденгенін дәлелдеуі керек, сол себепті көбінесе адал алушы зардап шегеді. Мысалы, адам мүлікті ұрлау, пайда алу және т.б. арқылы өз бетінше иемденсе, мүлікті адал алушы бұл туралы білгеніне не білмегеніне қарамастан, оған билік етуге құқығы жоқ адамнан алу заңсыз болып табылады. Яғни, заңсыз алу адал алушының іс-әрекеттерінде кінәнің болуымен байланысты емес, сәйкесінше заңсыз адал алудың объективті белгілері жеткілікті. ҚР Азаматтық кодексінің 260-бабына сәйкес меншік иесі өз мүлкін өзгенің заңсыз иеленуінен қайтаруды талап етуге құқылы.

Н.И. Мамонтов мәміле бойынша мүлікке меншік құқығын адал алушыға қатысты бірнеше белгілерді жатқызады: жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығын иеліктен шығарушының адалдығы және жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығын алушының адалдығы. Оның ойынша, «иеліктен шығарушы мәміле мәніне меншік құқығына ие болуы керек, яғни ол заңды тұлға, негізгі меншік иесі немесе жылжымайтын мүлік объектісін иеліктен шығаруға меншік иесі уәкілеттік берген тұлға болуы керек» [2].

Азаматтық заңнамда «адалдық» терминіне кең мағынада, заң тұрғысынан түсінік берілмегендіктен, ол бағалау тұжырымдамасына жатқызылады. Бұл соттарға нақты азаматтық істерді қарау кезінде құқықтық қатынастарды даралауға және осы терминді өз қалауы бойынша ашуға мүмкіндік береді.

Соның ішінде, мүлікті адал алу түсінігін қолдануда тек «егер мүлік оны иеліктен айыруға құқығы болмаған адамнан өтеулі түрде алынып, алушы мұны білмесе және білуге тиіс болмаса» деген анықтамамен

шектеліп, оны дұрыс әрі жан-жақты қолдану мүмкіндігінің жоқтығы мәселесі туындайды.

И.А. Покровский, «бағалау тұжырымдамасын толық ашпай, заң шығарушы белгілі бір құқықтық мәселені шешуден бас тартып, оны жеке судьялардың мойнына және олардың жауапкершілігіне жүктеді» деп сесептейді [3].

Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын іс жүзінде қорғауға келетін болсақ, бұл мәселе бойынша азаматтық істердің жеке санаты жоқ екені мәлім.

Бүгінде республиканың соттарына азаматтар мен ұйымдардан құқықтар мен мүдделерді қорғау туралы көптеген өтініштері мен арыздары келіп түседі. Мұндай дауларды дұрыс және уақытылы қарау және шешу заңдылықты нығайтуға, құқық бұзушылықтардың алдын алуға ықпал етеді, азаматтардың бұзылған құқықтарын, бостандықтарын мен заңмен қорғалатын мүдделерін қорғауды қамтамасыз етеді.

Соттар жылжымайтын мүлікті алған тұлғаның адал алушы тану үшін оның адал іс-әрекет етуіне назар аударады. Мәселен, жылжымайтын мүлік объектісіне құқық белгілейтін құжаттардың немесе сатуға құқық беретін сенімхат көшірмелерін қолдана отырып, келісім-шарт жасасу – адал алудың белгісі болып табылмайды. Сондай-ақ, егер сатып аларда, тұлға нарықтық бағадан едәуір төмен баға бойынша алып, тиісті тексерулер жасамаса (оған тіркеуші органнан тиісті құжат сұратпау сияқты іс-әрекеттерді жатқызуға болады), жылжымайтын мүлікті алушыны адал алушы деп тану мүмкін емес.

Практикадан болған жағдайды қарастыратын болсақ, «Н» Банкі акционерлік қоғамы (бұдан әрі – банк) В. мен Е.-ге пәтерді сатып алу-сату шартын жарамсыз деп тану, тараптарды бастапқы қалпына келтіру туралы талап қойып, банктік қарыз шарты бойынша В.-ге 70 337 АҚШ доллары сомасында қарыз қаражаты берілгендігін дәлелдеп, сотқа жүгінді. Сол күні тараптар арасында құрылысқа үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығының кепілі туралы шарт жасалды, оған сәйкес қарыз алушының қарызды кепілге қайтару бойынша міндеттемелерді





уақтылы орындауын қамтамасыз ету үшін банкке құрылыс аяқталғаннан кейін болашақта түсетін үш бөлмелі пәтерді талап ету құқығы берілді. Құрылыс аяқталғаннан кейін В. жоғарыда аталған жылжымайтын мүлікке меншік құқығын тіркеп, оны сатып алу-сату шарты бойынша Е.-ге сатқан, бұл кепіл ұстаушы Банктің құқықтары мен заңды мүдделерін бұзды. Азаматтық іс түрлі сот сатыларында бірнеше рет қаралды. Бірінші сатыдағы сот шешімімен талап арызды қанағаттандырудан бас тартылды. Апелляциялық соттың қаулысымен бірінші сатыдағы соттың шешімі өзгеріссіз қалды. Жоғарғы Соттың азаматтық істер жөніндегі сот алқасы жергілікті соттардың сот актілерін жойып, талапты қанағаттандыру туралы жаңа шешім шығарды. Пәтерді сатып алу-сату шарты жарамсыз деп танылды. В., қабылданған міндеттемелерді бұза отырып, пәтерге меншік құқығын ресімдегеннен кейін жылжымайтын мүлік кепілінің негізгі шартын орындамай, өтелмеген несие берешегі бола тұра банктің келісімінсіз және оған хабарламай даулы мүлікті Е.-ге сатып жіберген.

Жоғарғы Сот Е. аталған жағдайлар туралы алдын-ала білгенін, даулы пәтер сатып алғанын алға тартып, Е-нің өзінің адал алушы екені туралы уәждерін назарға алмады. Өйткені даулы мүлік кепіл берушінің заңсыз әрекеттері нәтижесінде талапкердің кепілінен шығарылды – В. өзіне қабылдаған міндеттемелерін бұзып, Банктің құқықтары мен мүдделерін теріс пайдаланып, даулы мүлікті үшінші тұлғаға сатып жіберген. Бұл жағдайда сот даулы мәміле азаматтық заңнаманың талаптарына қайшы жасалды, даулы мүлікті кепілге қою арқылы несие қаражатын бере отырып, В. алдындағы міндеттемелерін орындаған Банктің құқықтары мен мүдделерін бұзады деген қорытындыға келді<sup>7</sup>.

Келтірілген мысал іс жүзінде мүлікті алудың адалдығын дәлелдеу қиындығын растайды.

Сондай-ақ, жылжымайтын мүлікті аларда сатып алушылар алдағанға сенбей, құқықтық және заң тұрғысынан сақ болуы қажет.

Алайда сатып алушылар мүлікке қатысты дауды біле тұра, адал алушы құқығын теріс пайдаланатын жағдайлар да жиі кездеседі.

Шетел тәжірибесіне шолу жасап, американдық заңнаманы қарайтын болсақ, келісімшарт құқығындағы адал сатып алушы осы мүлікті сатушыға қарағанда мүлікке көбірек құқықтарға ие. Алайда бұл ереже коммерциялық заңдармен реттелетін коммерциялық шарттар бойынша міндеттемелерге қолданылмайды [4]. Сондай-ақ, Біріздірілген коммерциялық кодексіне сәйкес, «адалдық» түсінігіне ақылға қонымды мінез-құлық және іскерлік этика қағидаларын сақтау кіреді. Бұл талаптар коммерциялық америкалық құқықтағы шарттардағы адалдықтың ажырамас бөлігі болып табылады [5]. Ал американдық құқықпен салыстырғанда ағылшын құқығы бұл институтқа сыни көзқараспен қарайды. Ұлыбритания құқығындағы адалдық принципі Еуропалық Одақтың құқығын іске асырудың арқасында іске аса бастады. Мәселен, 1995 жылдан бастап тұтынушылардың құқықтарын қорғау саласындағы Еуропалық Одақ директивасын енгізу нәтижесінде Англиядағы тұтынушылармен жасалған шарттардың барлық шарттары адалдық принципіне сәйкес келуі керек [6].

Аталғандардың негізінде, қазіргі уақытта «адал алушы» түсінігі бағалау сипатында қолданылып, оның кең мағынасы мен практикалық әлеуеті қолданылмайды деуге болады. Оның дамуы мен жетілуіне азаматтық заңнамада нақты анықтамасының болмауы, сотта жеке іс санатының болмауы себеп деп есептейміз. Ол үшін жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау жолдарын анықтап, ол бағытта теориялық және практикалық нақты қадамадар жасалуы тиіс деген қорытындығы келеміз.

Яғни, меншік иесінің мүдделерімен қатар адал алушының мүдделерін ескеретін мүлікке қатысты құқықтар кешенін реттеудің ең тиімді тәсілдерін әзірлеу қажет.

Ол үшін адал алушылардың құқықтарын қорғау заңнамалық тұрғыда реттеуді, аталған санаттағы тұлғалардың

<sup>7</sup> Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының №7/2021 Бюллетені, Нұр-Сұлтан қ., - «Big Dream» ЖШС басп., 21-24 бб.

құқықтарын қорғау жолдарын жетілдіруді, сонымен қатар адал алушылардың құқықтарын қорғауда қолданыстағы заңнаманы зерттеу, олардың құқықтарын қорғаудың жаңа жолдарын әзірлеу арқылы қолданысқа енгізу керек.

Адал алушының құқықтарын қорғауды жетілдірудің өзге де тәсілдерін қарастыру, соның ішінде шарттарды ерікті сақтандыруды ынталандыру, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы дауларға медиация рәсімдерін қолдану, дауларды сотқа дейін реттеудің амалдарын қарастыру көзделеді.

Мәселен, кейбір банктер ипотекалық кредитті ресімдеу кезінде оған меншік құқығын тоқтату (титулдық сақтандыру) нәтижесінде сатып алынатын мүліктің жоғалу ықтималы тәуекелін де сақтандыруды ұсынады. Әдетте, титулдық сақтандыру қайталама нарықта тұрғын үй сатып алу кезінде жасалады, мұнда сату мәмілесі заң бұзушылықтармен жасалуы мүмкін және дау туындауы мүмкін. Мұндай сақтандыруды тек банк арқылы алынатын жылжымайтын мүлікке қатысты ғана емес, сондай-ақ ҚР-ның 1997 жылғы 14 шілдедегі «Нотариат туралы» Заңының 53-бабына («Мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын тараптарға түсіндіру») «Нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдар тараптарға, олар табыс еткен мәміленің заңды тазалығын ерікті түрде сақтандыру мүмкіндігін түсіндіруге міндетті» нормаларымен толықтыру арқылы ынталандыруды ұсынамыз.

Бұдан басқа, «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңының жылжымай-

тын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеруді реттейтін 30-бабының 1-бөлігіне «Мүлікке меншік құқығының бір меншік иесінен екіншісіне ауысуы үшін негіздер қаралғаннан кейін мүдделі тұлғаларға хабарлау және қарсылықтарды шақыру үшін арнайы интернет-ресурста жариялау жүргізіледі» деген толықтыру енгізу ұсынылады.

Сондай-ақ, аталған заңның 7-1-бабының 2-бөлігіне (тіркеу тәртібін бұзудан, тіркеу деректерін бұрыс енгізуден, ақпарат беруден, ақпарат мазмұнын бұрмалаудан келтірілген залалдар сот тәртібімен өтелуге жатады.) «меншік иесі өзінің жылжымайтын мүлкінің құнын алудың барлық құралдары таусылған жағдайда оны арнайы құрылған өтемақы қорынан алуға құқылы» деген нормамен толықтыру қажет деп есептейміз.

Сонымен бірге, мүлікті сатып алған кезде, тіркеуші органның деректеріне сүйенген жылжымайтын мүлікті алушы, өзіне мүлікке құқық берілген тұлғадан осы мүлікті иеліктен шығару құқығының жоқтығы туралы өзінің білгені немесе білуге тиіс екені сот тәртібімен дәлелденгенге дейін адал деп танылу шарты айналымға енгізілсе, «адалдық презумциясын» қолданудың алғашқы қадамдарының бірі болар еді.

Ұсынылған толықтырулар жылжымайтын мүлікті адал алушыларды сатушылардың теріс пиғылды мінез-құлқымен әрекет ету тәуекелінен сақтап, жалпы азаматтардың құқықтық сауаттылықтарын жоғарылатуға бағытталған және құқықтық мемлекет құру жолындағы нақты қадам болар еді.

#### **Пайдаланылған әдебиеттер тізімі:**

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Казахстан: общая часть; отв. ред.: М.К. Сулейменов, Ю.Г. Басин [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1019750](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1019750) (дата обращения: 27.09.2021).
2. Мамонтов, Н.И. Добросовестный приобретатель недвижимого имущества по сделке (некоторые материально-правовые и процессуальные аспекты) [Электронный ресурс] / Н.И. Мамонтов. – Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31653862&pos=80;-28#pos=80;-28](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31653862&pos=80;-28#pos=80;-28) (дата обращения: 07.11.2021).
3. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права: изд. 5-е, стер. / И.А. Покровский. – М.: Статут, 2009. – 105 с.
4. Feinman, J.M. The Duty of Good Faith: A Perspective on Contemporary Contract Law / J.M. Feinman // Hastings LJ. - 2014. – Vol.46 – P. 537-545.



5. Speidel, R.E. The Duty of Good Faith: A Perspective on Contact Performance and Enforcement / R.E. Speidel // J. Legal Educ. – 1996. – Vol.46. – P. 937-950.
6. Chitty, J. Chitty on contracts / J. Chitty // London: Sweet & Maxwell. – 2012. – Vol.1. – pp. 2462-2463.

#### References:

1. Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Respubliki Kazahstan: obshhaja chast'; otv. red.: M.K. Sulejmenov, Ju.G. Basin [Jelektronnyj resurs] – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1019750](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1019750) (data obrashhenija: 27.09.2021).
2. Mamontov, N.I. Dobrosovestnyj priobretatel' nedvizhimogo imushhestva po sdelke (nekotorye material'no-pravovye i processual'nye aspekty) [Jelektronnyj resurs] / N.I. Mamontov. – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31653862&pos=80;-28#pos=80;-28](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31653862&pos=80;-28#pos=80;-28) (data obrashhenija: 07.11.2021).
3. Pokrovskij, I.A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava: izd. 5-e, ster. / I.A. Pokrovskij. – M.: Statut, 2009. – 105 s.
4. Feinman, J.M. The Duty of Good Faith: A Perspective on Contemporary Contact Law / J.M. Feinman // Hastings LJ. - 2014. – Vol.46 – P. 537-545.
5. Speidel, R.E. The Duty of Good Faith: A Perspective on Contact Performance and Enforcement / R.E. Speidel // J. Legal Educ. – 1996. – Vol.46. – P. 937-950.
6. Chitty, J. Chitty on contracts / J. Chitty // London: Sweet & Maxwell. – 2012. – Vol.1. – pp. 2462-2463.