

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БАС ПРОКУРАТУРАСЫНЫҢ  
ЖАНЫНДАҒЫ ҚҰҚЫҚ ҚОРҒАУ ОРГАНДАРЫ АКАДЕМИЯСЫ

КАЖКЕНОВА АЛИМА КУМАРОВНА

Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын  
қорғау мәселелері

7М12303 «Құқық қорғау қызметі» (ғылыми және педагогикалық бағыт) білім  
беру бағдарламасы бойынша ұлттық қауіпсіздік және әскери іс магистрі  
дәрежесін алуға диссертация

Ғылыми жетекші:

Жоғары оқу орнынан кейінгі білім  
беру институты Жалпы заң пәндері  
кафедрасының доценті,  
Құмарбекқызы Ж,  
философия (PhD) докторы,  
кіші әділет кеңесшісі

Тең ғылыми жетекші:

Жоғары оқу орнынан кейінгі білім  
беру Жалпы заң пәндері  
кафедрасының оқытушысы,  
А.М. Касенова,  
заң ғылымдарының магистрі,  
кіші әділет кеңесшісі

Қосшы қ., 2022 ж.

## ТҮЙІНДЕМЕ

Диссертация отандық азаматтық құқықтағы жылжымайтын мүлікті адал алу институтын зерттеуге арналған. Жұмыс шеңберінде осы салада туындайтын қоғамдық қатынастарды реттейтін нормаларға талдау жүргізілді, мүлікті адал алушының құқықтарын қорғаудың заңнамада көзделген тетігіндегі проблемалар анықталды, адал алушылардың құқықтарын қорғауды қамтамасыз ету мақсатында заңнаманы және оны қолдану практикасын жетілдіру жөніндегі шаралар ұсынылды.

## РЕЗЮМЕ

Диссертация посвящена исследованию института добросовестного приобретения недвижимого имущества отечественном гражданском праве. В рамках работы проведен анализ норм, регулирующих общественные отношения, возникающие в данной сфере, выявлены проблемы в предусмотренном законодательством механизме защиты прав добросовестного приобретателя имущества, предложены меры по совершенствованию законодательства и практики его применения с целью обеспечения защиты прав добросовестных приобретателей.

## SUMMARY

The dissertation is devoted to the study of the institute of bona fide acquisition of immovable property in domestic civil law.

Within the framework of the work, an analysis of the norms regulating public relations arising in this area was carried out, problems were identified in the mechanism for protecting the rights of a bona fide acquirer of property provided for by legislation, measures were proposed to improve legislation and practice of its application in order to ensure the protection of the rights of bona fide purchasers.

## МАЗМҰНЫ

БЕЛГІЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР.....	4
КІРІСПЕ .....	5
1. АДАЛ АЛУШЫЛАРДЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫН ҚОРҒАУ ИНСТИТУТЫНЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ	
1.1. Адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының түсінігі мен дамуы.....	11
1.2. «Адалдық», «адал алушы» санаттарының түсінігі мен қолданылуы.....	27
1.3. Шетел мемлекеттерінің заңнамасындағы адал алушылар институтының құқықтық реттелуі.....	44
2. ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА АДАЛ АЛУШЫНЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫН ҚОРҒАУ МӘСЕЛЕЛЕРІ МЕН ЖЕТІЛДІРУ ЖОЛДАРЫ	
2.1. Қазақстан Республикасында адал алушының құқықтарын қорғау ерекшеліктері.....	62
2.2. Жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғаудың өзге де тәсілдері .....	81
2.3. Жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғау жолдарын жетілдіру.....	91
ҚОРЫТЫНДЫ .....	106
ПАЙДАЛАНҒАН ДЕРЕККӨЗДЕРДІҢ ТІЗІМІ.....	110
ҚОСЫМША 1. Енгізу актісі .....	121
ҚОСЫМША 2. Нормативтік құқықтық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу бойынша ұсыныстарға салыстырма кесте.....	124

## БЕЛГІЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР

КСРО - Кеңестік Социалистік Республикалар Одағы

ҚазАКСР - Қазақ Автономиялы Кеңестік Социалистік Республикасы

Қазақ КСР - Қазақ Кеңестік Социалистік Республикасы

ҚР АҚ – Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі

РФ – Ресей Федерациясы

АҚШ – Америка Құрама Штаттары

ЕО – Еуропалық одақ

ТМД – Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы

ММ – мемлекеттік мекеме

ҚР БҒМ БҒСБК - Қазақстан Республикасы Білім және ғылым министрлігінің Білім және ғылым саласындағы бақылау комитеті

## КІРІСПЕ

Зерттеудің өзектілігі. Бүгінгі таңда азаматтық құқықтағы адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселесі - Қазақстанда іс жүзінде терең зерттелмеген тақырыптардың бірі.

Меншік иелерінің құқықтарын қорғау Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабында қарастырылған (Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жеке меншік танылады және бірдей қорғалады) [1]. Дегенмен, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы сот даулары жылжымайтын мүлікті адал алушылардың, оның ішінде мемлекеттік тіркеуден заңмен белгіленген тәртіпте ресмідеген тұлғалардың құқықтарының қорғалмайтынын көрсетеді. Бұл Қазақстан Республикасындағы азаматтық құқық тұрақтылығына қауіп төндіреді және адал алушылардың құқықтарын қорғауды реттеу қажеттілігі мәселесін көтереді.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 260-бабында меншік иесі өзгенің заңсыз иеленген өз мүлкін талап етуге құқылы делінген [2]. Осы ретте жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғау мүлікті иеліктен шығару (сатып алу-сату, айырбастау, сыйға тарту және т.б.) жөніндегі мәміле жарамсыз деп танылған жағдайда орын алады.

Аталған мәселенің әлі де елеулі пысықтауды талап ететінін және шет мемлекеттердің тәжірибесін ескере отырып, терең зерделеуді қажет екендігін Қазақстанда адал алушылардың құқықтарын қорғаудың нақты тетігінің жоқтығы көрсетеді.

Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау тетіктерін көздеу, үшінші тұлғалардың әрекеттері немесе тіркеу жүйесінің қателері салдарынан өз құқықтарынан айырылған меншік иелері мен өзге де құқық иеленушілердің құқықтарын тиімді қорғауды қамтамасыз ету қажет. Адал алушылардың құқықтарын қорғауда құқықтық, ұйымдастырушылық, қаржылық және басқа қажетті шараларды қолдану керек.

Адал алушылардың құқықтарын қорғау заңнамалық тұрғыда реттелмегені, аталған санаттағы тұлғалардың құқықтарын қорғау жолдарының жоқтығы және біріңғай сот практикасының болмауы осы мәселенің ғылыми тұрғыдан зерттеу қажеттігін растайды. Сондай-ақ адал алушылардың құқықтарын қорғауда қолданыстағы заңнаманы зерттеп, жетілдіру қажеттігін, адал алушылардың құқықтарын қорғаудың жаңа жолдарын әзірлеп, қолданысқа енгізу қажет екені анық.

Бұл дегеніміз меншік иесінің мүдделерімен қатар адал алушының мүдделерін ескеретін мүлікке құқықтар кешенін реттеудің ең тиімді тәсілдерін әзірлеу қажеттігін ескере отырып, адал алушының құқықтарын қорғау мәселелерін зерттеу жоғары өзектілікке ие болады.

Жоғарыда аталған мәселелер тақырыпты таңдауға, диссертациялық зерттеудің бағыттарын, оның ерекшелігін, құрылымы мен әдіснамасын әзірлеуге негіз болды.

Шешілетін ғылыми проблеманың немесе практикалық міндеттің қазіргі уақыттағы жағдайын бағалау. Қазақстан Республикасындағы азаматтық айналымда адал алушының құқықтарын қорғауды құқықтық қамтамасыз етуде ғана емес, сондай-ақ осы проблеманы одан әрі теориялық зерттеулерде объективті қажеттілік туындайтынын ескере отырып, негізгі мақсат ретінде ұсынылған Қазақстан Республикасында азаматтық айналымды одан әрі дамыту үшін жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының жұмыс істеуіне байланысты проблемаларды шешудің тиімді жолдарын іздестіру, тиісті нормативтік актілерді және мемлекеттің құқықтық атқару қызметін талдау арқылы жасалды.

Зерттеудің теориялық негізін қазақстандық, ресейлік және шетелдік заңгерлердің еңбектері құрайды.

Адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселелері М.В. Аверьянова, Т.П. Подшивалов, Г.С. Демидова, А.В. Коновалов, М.К. Сүлейменов, Т.В. Новикова, М.Ф. Лукьяненко, А.Г. Диденко, Е.Б. Абдрасулов,

Н.И. Мамонтов, З.Э. Беневоленская, А.А. Бутенко, К.К. Сабиров, Е.Б. Абдраимов, М.О. Быкова, П.Г. Виноградов, В.Л. Вольфсон, Г.С. Демидова, К.Ш. Курбонов сияқты ғалымдардың еңбектерінде аталды.

Бұл зерттеулер адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының дамуына зор септігін тигізді, көптеген зерттеулерге негіз бола алды. Ал елімізде осы тақырыпта жазылған біздің ғылыми еңбек мемлекеттік тілдегі бірінші зерттеу болып табылады.

Зерттеу жұмысының мақсаты – адал алушылардың құқықтарын қорғауда теориялық және практикалық аспектілерді кешенді зерделеу, жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғауда проблемаларды анықтау, оларды шешу жолдарын ұсыну, қолданыстағы заңнаманы, оны қолдану практикасын жетілдіру жөнінде ұсыныстар әзірлеу және тиімділігін арттыру жолдарын ұсыну.

Аталған мақсатқа қол жеткізу үшін келесі міндеттерді орындау көзделеді:

– адал алушылардың құқықтарын қорғау институтын, оның дамуын зерделеу, осы институттың қалыптасуының негізгі тарихи кезеңдерін анықтау; Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасындағы адал алушылардың құқықтарын қорғау тетігіне, бүгінгі жай-күйіне сипаттама беру, адал алушылардың құқықтық орнын анықтау;

– шетел мемлекеттерінде адал алушылардың құқықтық мәртебесін айқындау; жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарының қорғалу тәжірибесін талдау, тиімділігіне баға беру, теориялық және практикалық аспектілерде мәселелерді анықтау және оларды шешу жолдарын ұсыну;

– адал алушының құқықтарын қорғауды жетілдірудің өзге де тәсілдерін қарастыру, соның ішінде келісім-шарттарды ерікті сақтандыруды ынталандыруды, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы дауларға медиация рәсімдерін қолдануды, дауларды сотқа дейін реттеуді амалдарын қарастыру; жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын реттейтін

нормаларды және оларды қолдану тәжірибесін жетілдіру туралы ұсыныстар тұжырымдау.

Зерттеу объектісі адал алушылардың жеке меншік құқығын алу және қорғау кезінде туындайтын қоғамдық қатынастардың жиынтығы болып табылады.

Зерттеу пәні құқықтық қатынастардың осы саласын, құқықтық қолдану практикасын, сондай-ақ зерттелетін саладағы ғылыми зерттеулерді реттейтін құқықтық нормалардан тұрады.

Зерттеуді жүргізудің әдістері мен әдіснамалық негіздері практикалық және теориялық қызметтің бірлігіне негізделген материалистік диалектиканың әмбебап әдісін және объективті шындықты танудың жеке-ғылыми әдістерін қамтиды: салыстырмалы-құқықтық талдау; жүйелік-құрылымдық; нақты әлеуметтік социологиялық және ғылыми зерттеудің басқа да әдістері.

Ғылыми жаңалықтың негіздемесі. Зерттеудің жаңалығы, ең алдымен, азаматтық заңнаманың негізгі бастауы ретінде адалдықты жан-жақты қарастырудан тұрады. Зерттеудің нәтижелері Қазақстанның Азаматтық құқық теориясын тереңдете түседі.

Қазіргі заманғы ғылым мен практика үшін маңызы мен жаңалығы - азаматтық айналымда адал иеленушінің құқықтарын сақтау мен қорғауды қамтамасыз етудің тұжырымдамалық жаңа моделін жетілдіру барысында мемлекет пен құқықтың рөлі мен маңызын ғылыми ұғыну болып табылады.

Зерттеудің теориялық негізін біз таңдаған тақырыпқа арналған отандық және шетелдік ғалымдардың ғылыми зерттеулерінің нәтижелері құрайды.

Қорғауға шығарылатын шығарылатын ережелер. Диссертациялық жұмыстың аясында қорғауға шығарылатын негізгі тұжырымдар келесідей:

1) Қазіргі уақытта бұл термин Қазақстанда заңнамалық тұрғыда бекітілмегендіктен, практикада «адалдық» түсінігі бағалау сипатында қолданылады. Осыған орай, біз «адалдық» терминіне авторлық анықтама бере отырып, оны Азаматтық кодекстің 8-бабы 4-тармағына келесі редакцияда:



«Адалдық деп тараптардың бір-бірінің құқықтары мен заңды мүдделерін ескеретін, жәрдемдесуге, қажетті ақпарат алуға бағытталған сенімді, шынайы іс-әрекеттер жиынтығы болып табылады» енгізуді ұсынамыз.

2) Елімізде әзірше азаматтық құқық принципі ретінде «адалдық» бекітілмесе де, бұл түсінік бірнеше мәрте Азаматтық кодексте парасаттылық және әділдікпен қатар бір деңгейде ескеріледі. Қазірдің өзінде «адалдық» азаматтық құқық қағидаты ретінде қолданылып жүргенін көруге болады.

Осыған орай, Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасының қағидаты ретінде адалдықты орнықтыру қажет деп санаймыз. Ол үшін ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабын «Азаматтық құқықтарды белгілеу, жүзеге асыру және қорғау кезінде және азаматтық міндеттерді орындау кезінде азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылар адал әрекет етуге тиіс» деген нормалармен толықтыру қажеттігін ұсынамыз.

3) Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау жолдарын жетілдірудің бір тәсілі ретінде нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдарды тараптарға, олар табыс еткен мәміленің заңды тазалығын ерікті түрде сақтандыру мүмкіндігін түсіндіруге міндеттеу арқылы ынталандыруды ұсынамыз. Ол үшін 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 жазбаша түсіндіруге міндетті» нормаларымен толықтыру ұсынылады.

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.

Осы мәселелерді шешу елімізде ресімдеуші органдардың жауапкершілігін арттыру және сатып алынған тұрғын үйді жоғалтқаны үшін

адал алушыларға өтемақы төлеу амалдарын қабылдау арқылы жүзеге асыруға болады деп есептейміз.

Зерттеу кезеңдері, нәтижелері және оларды енгізу мен апробациялау.

Зерттеу кезеңдеріне сот актілерін талдау, сот шешімдерін, заңнаманы және нормативтік құқықтық базаны, ғылыми және практикалық әдебиеттерді, сот практикасын жалпылау мен талдауларын зерделеу, проблемалық мәселелерді жүйелеу, оларды шешу жолдарын әзірлеу кіреді.

Диссертациялық зерттеудің нәтижелері заң бейінінің жоғары және арнаулы орта оқу орындарында азаматтық құқықты оқыту кезінде, сондай-ақ құқық қорғау органдары қызметкерлерін бастапқы даярлау, біліктілігін арттыру және қайта даярлау жүйесінде сенімді теориялық және әдістемелік материал бола алады.

Диссертацияның негізгі ережелері 3 ғылыми мақалада көрсетілген. Мақалалар ҚР БҒМ БҒСБК ұсынған ғылыми журналда және халықаралық конференциялар жинақтарында жарияланған.

Жеке тұжырымдар оқу процесінде және прокуратура органдарының практикалық қызметінде қолданылды (2-қосымшадағы енгізу актілерімен расталады).

## 1. АДАЛ АЛУШЫЛАРДЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫН ҚОРҒАУ ИНСТИТУТЫНЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕР

### 1.1. Адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының түсінігі мен дамуы

Адал алушы ұғымын және оның құқықтық мәртебесін зерттеу үшін адал алу институтының пайда болу және даму тарихына үңілу керек, өйткені адал алушының жағдайы тарихи түрде біраз өзгерді.

Заңды категория ретінде алушының адалдығы римдік жеке құқықтан басталады. Алайда, римдік жеке құқық адал алушының пайдасына виндикациялық талапты шектемеді. Меншік иесіне жауапкердің даулы затты адал иеленуіне қарамастан, өз затын басқа біреудің заңсыз иелігінен талап ету құқығы берілді.

Бұл ұстаным «*Ubi rem meam invenio, ibi vindico*» («менің заттарымды қайдан тапсам, мен оны сол жерден шығарамын») принципіне негізделген. Бұл көбінесе римдік құқықтық жүйенің алеаторлыққа негізделгендігімен түсіндіріледі. Азаматтық айналымға қатысушы тұлға сатып алуға байланысты барлық тәуекелдерді дербес қарастыруы керек [3].

Рим құқығындағы меншік құқық ретінде емес, нақты иелік ету ретінде сараланды. А.В. Коноваловтың айтуынша, Рим құқығындағы меншік дегеніміз - заттың иелік етуші субъектінің экономикалық үстемдігі саласында нақты болуы, соңғысының сыртқы жағынан көрінетін және иесінің айналасындағы азаматтық айналымға қатысушылар қабылдаған затпен байланысының сипатына субъективті ерік-жігердің ерекше түрімен байланысты болды [4].

Алайда, соған қарамастан, римдік жеке құқыққа ие болу – бұл тек заңды факт, бірақ ерекше түрдегі факт, өйткені оған посессорлық қорғаныс берілді.

Яғни, Рим құқығы басқарылмайтын иеліктен алушыдан мүлікті адал алуды білмеді, дегенмен ерекше жағдайда Рим құқығы иеліктен шығарушы

казына болған кезде осы құқықты иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан меншік құқығын алуға мүмкіндік берді.

Жалпы, Рим заңы адал иеленуді заңсыз меншіктің бір түрі ретінде қарастырды. Алайда, осыған қарамастан, адал иесіне жедел әкімшілік әдістерді (претордың интердикт – бұйрықтары) қолдана отырып, меншік құқығын қорғау қамтамасыз етілді. Претор затты иемденудің құқықтық негіздерін анықтамаған, тек қазіргі жағдайды қалпына келтіру немесе сақтау туралы бұйрық берген. Адал иесі *actio in rem Publiciana* арнайы қорғаныс құралы арқылы тек адал емес иелеріне қарсы қорғаныс алды, бірақ меншік иесіне немесе талапкер сияқты адал иесіне қарсы болмаған.

Сонымен бірге, римдік жеке заңға сәйкес, затты адал алушы тек бір жолмен – иелену мерзімі бойынша меншік иесі бола алатындығын атап өткен жөн. Римдік құқықта меншік құқығын алудың бастапқы әдістерінің ішінде иелену мерзімі (*usucapio*) көрсетілген, ол үшін затты заңды негізде, заңмен белгіленген мерзімнің ішінде адал және үздіксіз пайдаланған адамды меншік иесі деп тану талап етілді (жылжымалы заттар үшін 3 жыл, жылжымайтын заттар үшін 10 немесе 20 жыл).

Рим заңында виндикация шексіз сипатқа ие болды, сондықтан ешқандай сатып алушы, тіпті адал тұлға, басқарылмаған иеліктен затты сатып алған кезде тікелей меншік иесі бола алмады, алайда бірқатар шарттарды сақтай отырып, ол меншік құқығын иелену мерзімі бойынша (*usucapio*) сатып ала алды.

«*Nemo ad alium plus iuris transferre potest, quam ipse haberet*» ережесін ескере отырып («ешкім басқа адамға өзінен артық құқықты бере алмайды»), римдік жеке құқық ұрланған затты меншік құқығын иелену мерзімі бойынша алуға мүмкіндік бермеді деп айтуға болады.

Таза римдік құқықта иесі мүлдем қорғансыз болған жоқ, дегенмен ол бірқатар талап арыздармен сотқа жүгіне алмады. Атап айтқанда, бір жағынан, ол жалпы негізде өзін-өзі қорғау құқығына ие болды, яғни өз мүлкін кез-келген

заңсыз басып кіруді өз бетімен қорғау құқығы, екінші жағынан, зорлық-зомбылық немесе иелігінен айыру жағдайында ол кінәліге қарсы қорғаныс туралы талап қоя алады; ол бұл арқылы меншіктің қайтарылуына қол жеткізе алмады, бірақ кінәлі ақшалай айыппұл төлеуге тағайындалды.

Кейбір тарихшылар меншік иелері мен үшінші тұлғаларға мемлекеттік органның араласуынсыз өздеріне рұқсат етілген болса, тәртіп пен бейбітшілікті сақтау және өзін-өзі басқару мен автократияға қарсы тұру қажеттілігін анықтады. Егер меншік иелері мен үшінші тұлғалардың өздеріне - мемлекеттің қатысуынсыз - бір рет қалпына келтірілген меншік қатынастарын бұзуға рұқсат етілсе, өзінше билік етуге әкелуі мүмкін деген ойда болған. Басқа тарихшылар меншікті қорғаудың негізгі себебін тек меншік мүдделеріне сай деп тапты. Басқа тарихшылар меншікті қорғаудың негізгі себебін тек жеке мүдделерін қорғаумен байланыстырды.

Меншік иесінің басқа адамның иелігіне берілген затты талап ету мүмкіндігін шектейтін нормалар алғаш рет ортағасырлық кәдімгі герман құқығында ұрланған және жымқырылған заттардың бөлінуіне байланысты пайда болды. Бұл айырмашылық Рим құқығында белгілі болмады. Меншік иесі өз еркімен оларға заңсыз билік еткен басқа адамға сеніп тапсырған заттар ысырап болып саналды, ал қылмыс нәтижесінде ұрланған заттар ұрланған болып саналды.

Аталғанадрдың негізінде, «адалдық» категориясы Рим заңына-ақ белгілі болғанын көріге болады. Осы Рим заңында ол пайда болды және одан әрі дамыды. Юстиниан Дигестінің талдауы адалдық, ең алдымен, тараптың (міндеттемелерге қатысты даулар бойынша талапкердің) немесе жауапкердің (затты виндикациялау кезінде) теріс ниетінің жоқтығын көрсетеді [5].

Рим құқығында көптеген жағдайларда судьяға істі *ex fide bona* талдауға, ал азаматтық айналымдағы қатысушыларға өзара қарым-қатынастарын адал құруға кеңес беріледі, яғни: *ut inter bonos agier oportet* [6].

Ал герман кәдімгі құқығындағы жылжымалы мүліктің айналысында «Hand muss Hand wahren» принципі әрекет етті: тек иесінің қолынан оның еркінен тыс қалған (ұрланған, жоғалған) заттар ғана тәркіленуге және бұрынғы иесіне қайтарылуға жатады. Біреуге өз еркімен сеніп тапсырылған дәл сол заттар, оларды осы соңғысы иеліктен шығарған жағдайда, меншік иесінен біржола кетеді және мұндай заттарды кез-келген адал сатып алушы қайтарымызмен меншік иесі болады. Бұрынғы иесі болмай құқығы туралы талап шығындар, сол кімге ол олардың вверил: «wo man seinen Glauben gelassen hat, da muss man ihn suchen»[7].

Герман принципін пайда болуы дамып келе жатқан сауда айналымын қорғау қажеттілігімен алдын-ала анықталды және меншік иесінен сатып алынған мүліктің виндикациясын шектеудейді [8]. Осылайша, адал алушыны қорғауға байланысты ережелер алғаш рет ортағасырлық қалалардың, негізінен германдықтардың құқықтық актілерінде бекітілді. Көрсетілген құқықтық актілердің нормаларына сәйкес, егер меншік иесі оны адал алушы басқарылмайтын иеліктен алушыдан сатып алса, өз затын талап етуге құқылы емес.

Адал алушыны қорғау «Hand Mus Hand wahren» («қол қолды қамтамасыз етуі тиіс») қағидатына сәйкес жүзеге асырылды, яғни иесінің қолынан оның еркінен тыс шыққан (ұрланған, жоғалған) заттар ғана бастапқы меншік иесіне қайтарып алуға және қайтаруға жатады.

Бұл принциптің пайда болуы сауда қатынастарының дамуымен байланысты болды. Виндикацияны шектеу қалалық жәрмеңкеге сатып алуға келген сатып алушыларды қорғауға бағытталған. Егер сатып алушы затты қалалық нарықта ашық сауда жасаған адамнан сатып алса, онда бұл жағдайда нақты меншік иесі затты ала алмады [3, 303].

Революцияға дейінгі орыс азаматтық құқығы бойынша меншіктің адалдығы күтілді. Революцияға дейінгі Ресейдің заңнамасы жеке тұлғаны

зорлық-зомбылықтан, ал құқықтық тәртіпті өзінше билік етуден қорғау үшін адал алушыны қорғады.

Ресей империясының заңдар жиынтығы кез-келген жағдайда меншік иесі өз мүлкін адал иесінен де, жосықсыз иесінен де талап етуге құқылы деп белгіледі [9].

Бұл тұрғыда К.Д. Кавелиннің пікірі дұрыс, ол: «ережені бұзушыға (жосықсыз иесіне) және бұзбаған адамға (адал иесіне) бірдей қолдануға болмайды, дегенмен екеуі де затты оған құқығы бар адамға беруі керек» деп атап өтті [10].

Революцияға дейінгі Ресей құқығы Рим құқығына қарағанда субъектінің адалдығын тану үшін кешірімді адасуды (қатені) қажет етпегенін атап өткен жөн. Мүліктің басқасына тиесілі екенін білмеген адам адал деп саналды. Яғни, заңды құрылымда «білу мүмкін емес» немесе «білмеу керек» деген сөздер болған жоқ. Осылайша, сатып алушының білмеуі оның кінәсінен туындауы мүмкінмеді, бірақ ол адал деп танылды [11].

КСРО заңнамасындағы адал алуға келетін болсақ, алдымен Ресей Кеңестік Федеративтік Социалистік Республикасының (ары қарай - РКФСР) Азаматтық кодексіне үңілген жөн деп санаймыз. РКФСР-нің 1922 ж. Азаматтық кодексінің 60-бабы бойынша мүлікті тікелей меншік иесінен адал алған адамнан соңғысы мүлікті аталған кодекстің 59-бабы бойынша егер мүлік жоғалған немесе ұрланған болса талап етуге құқылы [12].

Жоғарыда аталған бапқа ескертпеде адал алушыға келесі ұғымы берілді: «Егер сатып алушы затты сатып алған адамның оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ екенін білмесе және білуге тиіс болмаса, алушы адал деп танылады» [12, 235]

Осылайша, Кеңес заңнамасында сатып алушының мүлікті иеліктен шығарушының басқарылмайтын екендігі туралы білмеуі объективті болуы керек еді, яғни өз кінәсінен иеліктен шығарудың заңсыздығы туралы білмеген адам енді адал деп саналмады.

Сондай-ақ 1922 ж. РКФСР Азаматтық кодексінің 59-бабы келесі ережені белгіледі: «Меншік иесі өз мүлкін басқа біреудің заңсыз иелігінен табуға және адал емес иесінен барлық иелік ету кезінде алған және алуға тиісті барлық кірістерді қайтаруды немесе өтеуді талап етуге құқылы болды; адал иесінен – ол меншік құқығының заңсыздығы туралы білген немесе білуге тиісті немесе меншік иесінің мүлікті қайтару туралы талабы бойынша шақыру қағазын алған кезден бастап алған және алуға тиісті барлық кірістер. Меншік иесі, өз кезегінде, меншік иесінен мүліктен түскен кіріс меншік иесіне тиесілі болған кезден бастап мүлікке жұмсалған қажетті шығындарды өтеуді талап ету құқығына ие болды» [12, 250].

Ал 1964 жылғы РКФСР Азаматтық кодексінің 152-бабында адал алушы ұғымы және адал алушыдан мүлікті талап ету механизмі қазіргі Ресей заңнамасына толық сәйкес келеді (Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 302-бабы). Сондай-ақ еліміздің Азаматтық кодексінде де берілген нормаларымен мазмұндас.

1964 жылы РКФСР Азаматтық кодексінің 152-бабында адал алушы ұғымы және адал алушыдан мүлікті талап ету механизмі қазіргі заманғы заңнама нормаларына толық сәйкес келеді. Ол бапқа сәйкес, «егер мүлік оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан өтеулі түрде сатып алынса, ол туралы алушы білмесе және білуге тиіс болмаса (адал алушы), онда меншік иесі мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иелікке берген адам жоғалтса, не біреуінен немесе екіншісінен ұрланған, не олардың иелігінен олардың еркінен тыс басқа жолмен кеткен жағдайда ғана сатып алушыдан осы мүлікті талап етуге құқылы. Егер мүлік сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатылса, осы баптың бірінші бөлігінде көрсетілген негіздер бойынша мүлікті талап етуге жол берілмейді. Егер мүлік оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан өтеусіз алынған болса, меншік иесі барлық жағдайларда мүлікті талап етуге құқылы» делінген [13, 252].



Алайда, РКФСР Жоғарғы Кеңесі Президиумының 24 жылғы 1987 ақпандағы Жарлығымен 1964 жылғы РКФСР Азаматтық кодексіне Социалистік мүлікке шексіз виндикация орнатқан өзгерістер енгізілді. 1964 жылғы РСФСР Азаматтық кодексінің 153-бабы мынадай мазмұнға ие болды: «Мемлекеттік мүлік, сондай-ақ колхоздар мен басқа да кооперативтік және қоғамдық ұйымдардың мүлкі, қандай да бір жолмен заңсыз иеліктен шығарылған мүлікті тиісті ұйымдар кез-келген сатып алушыдан, оның ішінде адал алушыдан талап ете алады» [13].

Адал алушы институтының мұндай жағдайға ұшырауы түсінікті, себебі Кеңес үкіметі жеке меншік ұғымын капитализмнің белгісі ретінде жүйелі түрде жойды.

Ғасырлар бойы адал алушының ұстанымы азаматтық құқық ғылымындағы ең даулы мәселелердің бірі болып табылады. Азаматтық айналымға оның құқықтарын қорғау туралы ережелердің дамуын зерттеу заң шығару тұрғысынан да (Рим заңынан бастап континенталды Еуропа мен жалпы құқық жүйесі елдерінің қазіргі заңнамаларының ережелеріне дейін) және доктрина тұрғысынан да өте қызықты міндет болып табылады.

«Адал алушы» ұғымы 1989 жылғы Қазақ Кеңес Социалистік Республикасы Азаматтық кодексінің 144-бабында да кездеседі («Мүлікті адал алушыдан талап ету»). Осы бапқа сәйкес, «Егер мүлік оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан өтеулі түрде алынса, ол туралы алушы білмесе және білуге тиіс болмаса (адал алушы), онда меншік иесі бұл мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам мүлікті жоғалтқан не сол немесе басқа адамнан ұрланған, не олардың иелігінен олардың еркінен тыс өзге жолмен кеткен жағдайда ғана алушыдан талап етуге құқылы.

Егер мүлік оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан өтеусіз алынған болса, меншік иесі барлық жағдайларда мүлікті талап етуге құқылы.

Егер мүлік сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатылса, осы баптың бірінші бөлігінде көрсетілген негіздер бойынша мүлікті талап етуге жол берілмейді» [14].

Аталғандардың негізінде, адалдық ұғымы тарихи даму жолы бар, күрделі құқық түсінігі болып табылады. Бұл терминнің даму жолына шолу жасағалғаннан кейін, адал алушының құқықтарын қорғаудың түсінігіне тоқталуға болады.

«Адалдық» - азаматтық құқықтың негізгі санаттарының бірі. «Адалдық» көбінесе моральдық-этикалық қағида ретінде әрекет етеді, бұл адалдық принципі мен категориясы азаматтық құқық теориясында негізгі болып табылатынын көрсетеді.

Біз «адалдық» - қоғамда қалыптасқан адал мінез-құлық идеалы, оны қоғамның әр мүшесінен талап етуге болады және сот басшылыққа алуы керек деген ойдамыз. Адалдық принципін бағалау критерийі және іс-әрекеттің заңдылығы ретінде анықтау қазіргі азаматтық құқықта жеткіліксіз зерттелген, сондай-ақ отандық заңнамаға қажетті нормалардың бірі болып табылады.

Әдетте, «адалдық» адал ниет, әрекет) ретінде қарастырылады және адамгершілік бастаулармен анықталады. Адамгершілік бастаулар ретінде - билік тарапынан да, заң шығарушының тарапынан да арнайы реттелмеген, бірақ қоғамға қатысты белгілі бір рөл атқаратын субъектінің мінез-құлқында бұл қоғамда қалыптасқан мінез-құлық формаларын түсінуге болады.

Адал ниет - бұл іс-әрекеттер жақсылық ұғымына және адамгершілік талаптарына қайшы келмеуі үшін қоғамда қалыптасқан ережелер. Бұл адамның еркінен тыс қалыптасқан және өмір сүретін және ол бұзбауы керек жағдайлар [15, 102].

Қазақстандық заңнамада кездесетін «адал», «адалдық» түсініктеріне тоқталатын болсақ, ҚР Азаматтық кодекстің 8-бабы 4-тармағында азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адал әрекет жасауы көзделетіні

көрсетілген [2], алайда отандық азаматтық құқықта «адалдық» түсінігі берілмеген, сондай-ақ заңдардың негізгі бастауларына (ҚР АҚ-нің 2-бабы), яғни азаматтық құқық қағидаттары қатарына да енгізілмеген. Аталған мәселе қазақстандық цивилист ғалымдарымен көтерілген, бұл туралы М.К. Сулейменов [16] өз еңбектерінде атап өткен.

«Адалдық» сөзінің семантикасына үңілетін болсақ, қазақ тілінің түсіндірме сөздігінде «адам бойындағы таза ниет» мағынасында берілген, ал «адал» - шын берілген, сенімді» дегенді білдіреді делінген [17, 17-б.].

Тарихи ерекшеліктерге байланысты заңнамаларымыз қатар дамыған көрші елдер ғалымдарының азаматтық құқық аясында «адалдық» түсінігіне қатысты бірнеше анықтамалары мен пікірлері бар.

Мәселен, С.А. Иванова адалдықты әлеуметтік әділеттілік қағидасының құрамдас бөлігі ретінде анықтайды [18].

В.К. Бабаевтың пікірінше, «адалдық» - міндеттерді адал, барлық мұқияттылықпен және ұқыптылықпен орындау, еңбекқорлық және орындаушылық болып табылады [15, 152].

И.Б. Новицкийдің пікірінше, «этимологиялық мағынасы бойынша адалдық мынадай элементтерді қамтиды: басқа тұлға туралы және оның мүдделері туралы білім; белгілі ізгі ниетпен байланысты білім; сенім элементі, айналымның адамгершілік негіздері әркімнің өз мінез-құлқында олардан шығатыны назарға алынады деген сенім» [6]. М.М. Агарковтың пікірінше, «тиісті шеңберге енгізілген адал пиғыл - адамдар қарым-қатынасындағы адалдықтан басқа ештеңе емес. Бұл дегеніміз, әр тарап сенімді ақтауы керек, онсыз азаматтық мәмілелер жасау мүмкін емес. Адал пиғылдың басталуы тікелей немесе жанама алдауды, біреудің адасуын немесе түсінбеушілігін пайдаланумен күресуді білдіреді» [19].

Жоғарыда келтірілген анықтамадан адамгершілік парасаттылық пен әділеттілікке негізделетінін көруге болады.

В.А. Белов «адалдық» белгілі бір адамның факт туралы, оның ішінде оның зиянды әсері туралы және адамның басқа біреудің субъективті құқығы туралы кешірімді білмеуі ретінде анықтайды. Бұл «адалдық — заңды әрекет немесе әрекетсіздік» аспектісіндегі адалдықтың мәні болып табылады» [20, 49–52б.]. Біз белгілі бір жағдайларда фактіні немесе біреудің субъективті құқығын білмеу кешірімді, ал білмеу жағдайында жасалған әрекеттер заңсыздыққа қарамастан адал болады деп санаймыз.

Қазіргі уақытта бұл термин Қазақстанда заңнамалық тұрғыда бекітілмегендіктен, практикада «адалдық, адал әрекет ету» түсінігі бағалау сипатында қолданылады.

Осыған орай біз «адалдық» терминіне авторлық анықтама бере отырып, оны Азаматтық кодекстің 8-бабы 4-тармағына келесі редакцияда: «Адалдық деп тараптардың бір-бірінің құқықтары мен заңды мүдделерін ескеретін, жәрдемдесуге, қажетті ақпарат алуға бағытталған сенімді, шынайы іс-әрекеттер жиынтығы болып табылады» енгізуді ұсынамыз. Бұл анықтама аталған ұғымның азаматтық құқық аяналымында мағынасын толық ашады деп есептейміз.

«Адалдық» ұғымының мағынасын анықтай отырып, адалдықтың мазмұнын азаматтық құқық қағидаты ретінде бөлуге болады.

Азаматтық құқықтағы адалдық принципі — бұл басқа адамдардың құқықтары мен заңмен қорғалатын мүдделеріне нұқсан келтірмейтін азаматтық-құқықтық қатынастарға қатысушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыруы және орындауы. Сондықтан, заңсыз әрекеттерге тыйым салу адалдық принципінің мазмұнына енгізілуі мүмкін, ал заңды әрекеттер нәтижесінде біреудің субъективті құқығы бұзылған жағдайда мұндай бұзушылық туралы ақпараттың болмауы болып табылады. Адалдық принципі құқықты теріс пайдалану жағдайларын ғана емес, сонымен бірге құқықты теріс пайдалану болмаған немесе туындаған жағдайларды жеңе алмайтын жағдайларды да реттейді.

Адалдықты объективті мағынада қазіргі авторлар «адалдық, адал мінез-құлық, іскерлік мінез-құлықтың ақылға қонымды нормалары, әдептілік, этикалық нормалар, ынтымақтастық рухы» деп сипаттайды [21] және т. б.

Айта кетерлік жайт, адалдық принципінің қазіргі түсінігі Рим заңынан тікелей алынған, осыған орай И.Б. Новицкий «добрая совесть - адалдық» терминінің этимологиясы оны белгілі бір жолмен сипаттайтын белгілі бір элементтерді (моральдық мінез-құлық, сенім элементі, басқалардың мүдделері туралы білім және т.б.) көрсетуді қамтитынын айтады [6]. Осылайша, күнделікті өмірдегі және құқықтық жазықтықтағы «адалдық» ұғымының семантикалық мазмұны балама болып табылады. Жалпыға ортақ контексте «адалдық» әрқашан адамның мінез-құлқындағы адалдықты сипаттайтын жағымды қасиет ретінде қабылданды.

Сонымен, азаматтық айналымның тәртібі іскерлік қатынастарды қамтиды, ал адал ниет қоғамдағы өмірдің басқа аспектілеріне әсер етеді. Өз кезегінде, адал ниет - бұл игілік туралы әлеуметтік идеяның категориясы, өйткені «адал пиғыл» - адалдықтың көрінісі болып табылады. Рим заңгерлерінің пікірінше, адамның жосықсыз мінез-құлқы зиянды ниеттің болуымен, яғни адамның басқалардың мүдделері мен құқықтарын ескермеуге бағытталған саналы мінез-құлқымен көрінді. Заттық құқықтық қатынастар жағдайында бұл «білмеді және білмеуі керек» деген талапта көрініс тапты.

Осыған сүйене отырып, мүліктік құқықтық қатынастарда адалдық субъектінің мінез-құлқына нақты талап ретінде әрекет етеді және моральдық-этикалық принцип ретінде адалдықты жалпы түсінуден айтарлықтай ерекшеленеді деп айтуға болады. Яғни, адалдықтың екі түрлі тұжырымдамасы туралы айтуға болады: мүліктік құқықтық қатынастар субъектісінің адалдығы мен адал мінез-құлқы принципі. Көптеген зерттеушілер адалдық санатының ұқсас мағыналы мазмұнын күрделі проблема деп санайды. Атап айтқанда, Т.В. Новикова омонимияның теріс белгісі болуы мүмкін екенін, яғни сөздердің әртүрлі мағынадағы ұқсастығын көрсетеді [22]. Мұнымен келісуге болады,

өйткені сөз бұл терминді түсінудің айқындылығы және оны түсіндіру мәселелері туралы қозғалған.

Қолданыстағы ҚР Азаматтық кодексінде «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 [2].

Бұл ретте ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабында берілген адалдықтың субъективті түсіндірмесі оның объективті жағын да қамтиды. Адал алушы мәмілені жүзеге асырудың заңсыздығы туралы біле алмады, кері жағдайда ол адал алушы болып табылмайды. М.К. Сүлейменов және Ю.Г. Басин редакциялаған Азаматтық кодекске түсініктемелерде «алушының теріс пиғылын анықтау үшін қарапайым ұқыпсыздық жеткіліксіз болады, қасақана немесе өрескел абайсыздықтың болуы талап етіледі» деп көрсетіледі [23]. Осыған байланысты М.В. Аверьянова «адалдықты тұжырымдау объективті де, субъективті де өлшемдерді қамтиды» деп атап өтеді. Атап айтқанда, ғалымның пікірінше «білмеді» талабы бұл - субъективті жағы, ал «білмеуі тиіс» объективті жағы, яғни белгілі бір мінез-құлық стандарты болып табылады [24].

Сонымен, азаматтық құқықтағы адалдық - бұл азаматтық-құқықтық қатынастарға қатысушылардың мінез-құлқының субъективті жағын сипаттайтын тұжырымдама, оның болуы заңда қарастырылған жағдайларда субъектіге өз құқықтарын кедергісіз жүзеге асыруға және міндеттерін орындауды талап етуге мүмкіндік береді, ал оның болмауы қолайсыз материалдық-құқықтық салдарға, соның ішінде адал емес тұлғаға жауапкершілік шараларын қолдануға әкеледі.

ҚР Азаматтық кодексінде мүлікті «иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан» сатып алған адамға қатысты «адал» деген ұйғарымның болуы (ҚР АҚ-нің 261-бабы) ҚР Азаматтық кодексінің пайдаланушысын адалдық қағидатымен шатастыруы мүмкін. Біз тұлғаның нақты (субъективті) жағдайы туралы айтып отырмыз – «білмеді және білмеуі керек еді». Салыстырмалы түрде: иелену мерзімінің нормаларын белгілейтін Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 240-бабында адалдық туралы да айтылады, бірақ бұл термин мүлдем басқа мағынада қолданылады [25].

Адалдық принципі - бұл адамның моральдық нормалары мен «адал ар-ожданына» негізделген бағалау категориясы және адал алу категориясы ретінде субъективті мазмұны бар. Е.А. Суханов атап өткендей, құқық қолдану практикасында адал алу санатына қатысты адалдықты іс-әрекетін заңсыз деп жіктеуге мүмкіндік беретін ақпарат жоқ адамның субъективті жағдайы ретінде қабылданады [26].

Ғалымның «адал алушы» ұғымына субъективті талап нақты фактілер негізінде алушының адалдық дәрежесін анықтайтын заңнама нормалары немесе адамның мүлікті заңсыз сатып алу фактісі туралы білмеуі туралы пікірімен келісуге болады.

Кеңестік және посткеңестік құқықта адалдық дәстүрлі түрде бағалау ұғымдарына жатады [27]. А.Г. Диденко практиктердің бағалау тұжырымдамаларын түсіндіру еркіндігін атап өткен [28, 58-81 б.].

Сондықтан азаматтық құқық теориясында біз терминдер емес, бағалау тұжырымдамалары туралы айтып отырмыз. Терминдер құқықтық бірегейлікпен сипатталады, ал ұғымдарда толық анықтама жоқ. Сондықтан, бағалау тұжырымдамалары, ең алдымен, заңнаманы түсіндіруге уәкілеттік берілген адамдарға немесе құқық қорғаушыларға мазмұн береді.

Азаматтық заңнаманы жылдам талдау оның мәтінінде адалдық, әділеттілік пен парасаттылықтан басқа, өзге да бағалау тұжырымдамалары қолданылатындығын көрсетті. Мысалы: жүйелілік, қайталану, құқықты теріс

пайдалану, қоғамның моральдық принциптері, іскерлік этика және тағы да басқалары. Тек, адалдықтың басқа бағалау тұжырымдамаларынан айырмашылығы, ол нақты мағынада қолданылуы мүмкін, бұл жоғарыда аталған роман-германдық заңда «адалдықтың» белгісі. Өйткені, субъективті мағынада адалдық белгілі бір мазмұнға ие. Ол ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабының 1-тармағында осылай келтіріледі. Бұл жерде сөз субъективті мағынадағы адалдық туралы болып отыр.

Адалдыққа қатысты нормалар ҚР Азаматтық іс жүргізу кодексінің 114-бабының 1-тармағында да бар, бірақ бұл жерде «теріс пиғылға» қатысты айтылған (іске қатысатын адамның арызы бойынша, көрінеу теріс пиғылымен негізсіз талап қою берген немесе негізделген талап қоюға қарсы дауласқан (адам білген не білуге тиіс болған) не істің дұрыс әрі тез қаралуына және шешілуіне үнемі қарсы әрекет жасаған тараптан сот іске қатысатын екінші адамның пайдасына іс жүзінде уақыт ысырабынан келтірілген залалдар үшін өтемақыны өндіріп алуы мүмкін.) [29].

Осылайша, романо-германдық құқықта «адалдық» термині, оның субъективті мағынасында, М.К. Сүлейменов атап өткендей, «нақты түсінікке ие болады және адамгершілік-этикалық санат ретінде адалдықты жалпы түсінуден ажыратуға болады» [30, 23-б.]. Дегенмен, ғылыми әдебиеттерде басқа да пікірлер бар. Мысалы, айтып өткеніміздей, Т.В. Новикова өзінің кандидаттық диссертациясында адалдыққа қатысты омонимия ұғымын қолдану мәселесін көтереді. Омонимдер айтылуы және жазылуы бірдей, бірақ олар әртүрлі мағынаға ие, бұл өз кезегінде «терминді және оны қолдануды нақты түсіну проблемалары» туралы айтуға болады [22]. Осы ойды дамыта отырып, Т.В. Новикованың болжамына сүйенсек, азаматтық айналымға қатысушының адалдық принципі мен адал мінез-құлқы әртүрлі құқықтық ұғымдарды сипаттайтын әртүрлі ұғымдар екенін атап өтеміз.

Сондай-ақ, М.К. Сүлейменов ҚР Азаматтық кодекстің 8, 240, 261-баптарындағы адалдық әртүрлі ұғымдар екенін атап өтеді [30, 23-б.]. Бұл



көзқараспен келісуге болады, өйткені осы жерде адалдықтың объективті және субъективті мағыналарының арақатынасы айтылады.

Бұл жанама түрде ҚР Әділет министрлігі жанындағы Республикалық құқықтық ақпарат орталығы жүзеге асырған ҚР Азаматтық кодексі бейресми аудармасы да көрсетеді, оған сәйкес «адал алушы» термині (ҚР АҚ 261-б.) «bona fide buyer» ретінде аударылған, ал адалдық қағидаты «good faith» ретінде белгіленген [31]. Ұқсас тәсіл ағылшын құқығында да бар, онда «bona fide purchaser» және «good faith» сияқты конструкциялар қолданылады. Айта кетерлік жайт, ағылшын құқықтық әдебиетінде «good faith purchaser» термині бастапқыда қолданылмаған, ал ХХ ғасырдың екінші жартысынан бастап де қолданыла бастады, ол бұл атаудың Еуроодақ құқығынан алынуына байланысты болуы мүмкін. Қазіргі уақытта екі ұғым да – «bona fide purchaser» және «good faith purchaser» - синонимдер. Бұл жанама түрде адалдық ұғымының семантикалық мазмұны арасындағы айырмашылықты растайды.

Мүлікті иеленудің субъективті жағына қатысты «адал» терминін қолдану революцияға дейінгі құқыққа оралады. ХХ ғасырдың басында Г.Ф. Шершеневич азаматтық құқықта меншік «заңды және заңсыз, адал және жосықсыз, жалған, зорлық-зомбылық және рұқсатсыз» деп бөлінгенін атап өтті [32]. Осыған байланысты басты мәселе адал алушының заңды табиғатын түсіну қажеттілігі болып табылады: адал алушы дегеніміз ол - басқарылмаған иеліктен шығарушының мұрагері ме (ол затты сатып алған) немесе ол затты бастапқы сатып алу құқығындағы толық меншік иесі ме, осы жағдайды анықтап алған жөн. Кейбір неміс авторлары бірінші нұсқаға жақын, ол туралы, Шверин атап көрсетеді [33]. Басқа нұсқаны кеңес цивилисттері қолдады, мысалы, В.В. Черепакхин, «адал алу» екі жақты мәмілеге (келісім-шартқа) негізделген алу болып табылады» деген пікірде [34]. Сонымен қатар, әртүрлі құқықтық жүйелерде меншік құқығының пайда болуының негізі әр алуан тұжырымдалады: француз және итальян заңдарында «қозғалатын заттарға иелік ету құқықтық негізге тең, сондықтан заңсыз адаммен мәміле жасау

меншік иесімен мәміле жасау сияқты әсер етеді» деген қағида қолданылады [35].

Презумпция ұғымына нақтырақ тоқталатын болсақ, А.Г. Диденко презумпцияны бар фактілерді тек заңды фактілер ретінде қарастыруға мүмкіндік беретін құқықтық құрылым ретінде сипаттайды [36].

Адалдық қағидаты ҚР Азаматтық кодексінің 8-бабы 4-тармағының талаптарынан туындайтын презумпция болып табылады. Сондай-ақ алушының адал әрекет ету фактісі де презумпция болып табылады. Осылайша, адал алушы өзінің адалдығын дәлелдемеуі керек, адалдықты керісінше жайт дәлелдегенге дейін сот анықтайды.

Азаматтық айналымда адалдық қағидатының рөлі туралы басқа да көзқарастар бар.

Мәселен, Л.И. Петражицкий азаматтық құқық моральдық құндылықтарды марапаттамауы керек, сондықтан азаматтық құқықтағы адалдық принципіне көзқарасты қайта қарау қажет деп атап өткен. Ол адалдық адамды жазадан босататын жағдай ретінде әрекет етуі керек, бірақ ынталандыру категориясы ретінде емес екенін айтты [37].

Л.И. Петражицкий мысал келтіре отырып, тұлғаның әділеттілікпен, бірақ адал емес әрекет ете алатынын көрсетті. Атап айтқанда, егер тұлға «меншік иесі болмаса да, сақтау мақсатында бөтен мүлікті иеленсе және пайдаланса» ол жоғарыда айтылғандай әрекет етеді [37, 121-б.]. Бұл пікірмен М.В. Аверьянова келіспейді, ол мұндай әрекеттерді жосықсыз иелік ретінде емес, басқа адамдардың өз мақсатын көздей отырып, тапсырмасыз жүзеге асырылатындығын көрсетеді [24]. Л.И. Петражицкийдің көзқарасымен келісуге болады, ондай жағдайлар практикада кездесуі мүмкін болғанмен, заң тұрғысынан ондай баға беру мүмкін емес.

Аталғандардың негзінде, «адалдық, адал әрекет ету» ұғымдарына қатысты зерттеуші ғалымдардың түрлі пікірлері бар екеніне көзіміз жетіп отыр.

Сондай-ақ, Қазақстандағы азаматтық құқықтың қалыптасуына романо-германдық дәстүрлер мен революцияға дейінгі орыс құқығы негізінде құрылған кеңес құқығы негіз болды. Адал алушы институты және романо-германдық дәстүр классикалық рим құқығымен байланысты. Атап айтқанда, меншік (*proprietas u dominium*) және виндикация (*rei vindicatio*) институты ретінде Рим құқығының институттарын атап өту керек. Бүгінгі таңда романо-герман құқығында адалдық принципі азаматтық құқық жүйесін қалыптастыруда белсенді рөл атқарады, ал бұл принциптің маңыздылығы одан әрі өсуде.

## 1.2. «Адалдық», «адал алушы» санаттарының түсінігі мен қолданылуы

Қазақстан Республикасының заңнамасы бойынша адал алушының құқықтарын қорғауды құқықтық реттеуді талдамас бұрын, теріс пиғыл ұғымына тоқталып өту қажет деп санаймыз.

Қазіргі заманғы азаматтық заңнаманың көптеген нормаларында азаматтық құқықтық қатынастар субъектілерінің теріс пиғылды мінез-құлқы көзделсе де, ҚР Азаматтық кодексінде жосықсыз іс-әрекет ұғымының тікелей түсіндірмесі жоқ. Бұл ретте жекелеген нормаларда теріс пиғылдың мынадай түрлері келтіріледі: теріс пиғылды мінез-құлқы (ҚР АҚ-нің 8-бабының 6-тармағы), теріс пиғылды бәсекелестік (ҚР АҚ-нің 11-бабының 2-тармағы), жосықсыз өкіл (ҚР АҚ 159-бабының 10-тармағы), арам ниетті иеленуші (ҚР АҚ-нің 263-бабы) және т.б. Яғни, теріс пиғыл жеке категория ретінде емес, қолданыстағы құқықтық категорияларды сипаттайтын, адалдық талаптарына сәйкес келмейтін белгі ретінде әрекет етеді. Азаматтық заңдардың нормалары адалдықтың критерийлеріне сәйкес келмейтіндігін анықтайтын сипаттама ретінде үнемі теріс пиғылға сілтеме жасайды. Яғни, азаматтық заңнама адалдықты жеке құқықтық қатынастар сәйкес келуі немесе сәйкес келмеуі мүмкін стандарт ретінде қабылдайды. Ал бұл дегеніміз, ҚР Азаматтық кодексі

азаматтық заңнаманың негізгі бастауларына адалдықты тікелей жатқызбаса да, ол кодификацияланған актінің жалпы мағынасына сәйкес болып табылады.

ҚР Азаматтық кодекстің 261-бабына сәйкес, алушының адалдығын анықтау қажеттілігі мүліктің шығу тәсілімен, яғни меншік иесінің еркі бойынша немесе еркіне қарсы шыққанымен айқындалады. Меншік иесінің мүлікті үшінші тұлғаға өз еркімен беру фактісі анықталған жағдайда, меншік иесінің өзінің ұқыпсыздығы фактісін анықтау керек. Алайда, мүлікті берудің еріктілігі туралы дәлелдер болмаған жағдайда, сотталушының адалдығын бағалау ауыртпалығын сот көтереді.

ҚР азаматтық заңнамасындағы адалдық туралы талаптардың маңызды ерекшелігі - ҚР Азаматтық кодексінің 8-бабы 4-тармағының адал мінез-құлық туралы талаптары ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабында бекітілмеген, яғни азаматтық заңнаманың негізгі бастаулары (қағидаттары) болып табылмайды.

Бұл мәселе қазақстандық цивилистердің еңбектерінде көтерілді, мысалы, С.К. Идрышева «осы талаптар қағидаттар ретінде белгіленмейінше, оларды практика елемейтін болады» деп атап көрсетті [38]. ҚР Азаматтық кодексінде адалдық қағидатын заңнамалық бекіту қажеттілігін Б.Ж. Әбдірайым мен М.Х. Хасенов атап көрсетеді, олар ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабында келтірілген, адалдық, әділдік және парасаттылық қағидаттарын көрсете отырып, заңнаманың негізгі бастауларының тізбесін толықтыруға шақырады [39]. Ғалымдардың пікірлерімен келісуге болады деп санаймыз, өйткені қазақстандық құқықтық тәжірибеде бар адалдық қағидатын қабылдау, біздің ойымызша, жеке құқықтағы адалдық санатының нақты табиғатына сәйкес келмейді.

ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабының 1-тармағында азаматтық заңнаманың негізгі бастаулары келтірілген, ал заң шығарушы «қағидаттар» және «негізгі бастаулар» ұғымдарының баламалылығын көрсетпесе де, ҚР Азаматтық кодексін құрастырушылары дәл осы қағидаттарды білдіреді. Осылайша, ҚР Азаматтық кодексі мәтінінде «принциптер» және «негізгі

бастаулар» ұғымдарының ұқсастығына тікелей нұсқау берілген. Бұл дегеніміз, ҚР-ның қолданыстағы азаматтық заңнамасында адалдық азаматтық заңнаманың қағидаты болып табылмайды, бірақ азаматтық айналымға қатысушыларға қойылатын талап болып табылады.

Заң ғылымында «принциптер» және «негізгі принциптер» ұғымдарының сәйкестігі туралы консенсус жоқ екенін мойындау керек. Мысалы, Е.Г. Комиссарова «қағидаттар» деп құқық нормасының деңгейіне жетпеген құқықтық идеяларды түсіну керек», ал бастаулар деп «заңнамада бекітуді тапқан» идеяларды айтады [40]. А.С. Гайдук, керісінше, «азаматтық құқық принципі» және «азаматтық заңнаманың негізгі принциптері» ұғымдарын бірдей, әртүрлі құқықтық жазықтықтағы ұғымдар деп санады. Сонымен, оның пікірінше, принциптер құқықтық идеологияның бөлігі, ал негізгі принциптер нормативтік тәртіптің құбылыстары болып табылады [41]. Ю.А. Александров, осы тәсілді сынай отырып, «құқықтың принциптері мен бастаулары» және «заңнаманың принциптері мен бастаулары» ұғымдарының араласуына жол берілмейтіндігін көрсетеді [42]. Алайда, басқа авторлар, мысалы, Ю.Г. Басин, заңнама принциптері мен құқық принциптерін синоним ретінде қарастырды [43]. Біздің ойымызша, «принциптер» мен «негізгі бастаулар» мазмұндық бірдей. Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасымен бұл сөздер синоним ретінде қабылданады.

Құқықтық әдебиеттерде және азаматтық ғалымдардың еңбектерінде адалдық принципіне қатысты басқа да көзқарастар бар, жеке еңбектерде ол болжам, бағалау тұжырымдамалары, азаматтық заңнама принциптеріне жатпайтын құқықтық аксиомалар деп аталады [44]. Азаматтық құқық қағидатына адалдықты жатқызуға қарсы зерттеушілер де бар. Олардың қатарына Л.В. Щенников [45], К.И. Скловский [46] және т.б. кіреді. Бірақ бұл ғалымдар да адалдық әмбебап ұғым екенін және ақтықтың, имандылықтың синонимі екенін мойындайды [45, 47-б.].

Қазақстандық заңгер ғалым А.Г. Диденко да осындай пікірді ұстанады. «Ол жеке құқықта адалдық әртүрлі контексте түсініледі, оны бір қағидаға дейін азайту мүмкін емес» - дейді [47]. Ғалымның ұстанымымен келісе отырып, адалдық түсінігі жан-жақты мағыналы екенін атап өткен жөн, сондықтан заңнаманың «негізгі бастаулары» түсінігіне сәйкес келеді. Бұл дегеніміз соттардың адалдықты принцип ретінде іс жүзінде қолдануы және оның мағыналық шекараларын белгілеу туралы емес, азаматтық құқық теориясындағы адалдықтың нақты рөлін көрсетуге қатысты айтылған.

Осыған орай, ұсынылған диссертацияда көтерілген мәселелер Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасы негізделетін негізгі қағида-тарға негізделеді және практикалық мәселелерге де тоқталады.

Ең бастысы, біз адалдық түсінігіне қатысты мінез-құлық стандартын формалды түрде бекіту үшін емес, Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасын азаматтық құқықтың жалпы теориясымен үндестіру қажеттілігіне назар аударамыз.

Қазіргі уақытта, шарттық құқықтық қатынастарда адалдықтың жойылу қаупі бар, бұл бүкіл азаматтық айналымның тұтастығына қауіп төндіруі мүмкін. Қазіргі уақытта азаматтық құқықтың бағалау тұжырымдамаларына, оның моральдық принциптеріне аз көңіл бөлінеді. Бағалау тұжырымдамалары күмәнмен қабылданады. Мұндай теріс тәжірибе жеке және қоғамдық құқық арасындағы сызықты жойып, азаматтық құқықтың негізін теңестіруге әкеліп соғады. Бағалау тұжырымдамалары азаматтық құқыққа қосымша құрылым емес, этикалық қағидалар бола отырып, әмбебап императивтілікке ие және барлық азаматтық құқықтық қатынастарды бағалаудың іргелі стандарты ретінде қызмет ететінін атап өтеміз.

Мысалы, ҚР Азаматтық кодексіне түсініктемелерде адалдық пен әділдік туралы талаптар этикалық қағида-тар ретінде белгіленеді [23]. Кейбір ғалымдар адалдықты «парасаттылық» ұғымымен бірге қарастырады. Мысалы, К.И. Скловский адалдық тек «*bona fides*» мазмұнын құрайтын иесінің ақылға

қонымды, құлшынысты мінез-құлқын білдіреді деп жазады [48]. М.Ф. Лукьяненко пікірі бойынша, азаматтық заңнамадағы парасаттылықтың бағалау ұғымында құқықтық мазмұны жоқ, ол тек бұрыннан бар ұғымдарға салыстырмалы сенімділік сипатын береді [27]. Осы бағытта парасаттылық адал мінез-құлықты бағалау үшін де қолданыла алады. Мысалы, адал алушыдан «ақылға қонымды сақтық» талап етіледі.

Азаматтық құқық ғылымында адалдық әртүрлі мағынада ашылуы мүмкін, осыған сүйене отырып, оны құқық теориясы мен сот практикасында түсіндірудің әртүрлі тәсілдерін бөліп көрсетуге болады. Осыған байланысты М.К. Сүлейменов азаматтық құқық теориясындағы «адалдық» ұғымын анықтауға үш негізгі көзқарасты бөліп көрсетті [49]. Біріншіден, бұл моральдық-этикалық категория ретінде адалдықты түсіну, екіншіден, тұлғаның субъективті жағдайы [49, 22-б.). Бұл анықтаманы ҚР Азаматтық кодексінің 216-бабында бөліп көрсетуге болады, онда сатып алушы мүлікті иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан өтеулі түрде сатып алғаны туралы білмеген және білуге тиіс болмаған субъектінің жай-күйі көрсетіледі.

Үшінші көзқарас ретінде М.К. Сүлейменов, екі адалдықты объективті және субъективті тұрғыдан түсінуді көрсетеді [49]. Неміс құқықтық доктринасы дәстүрлі түрде адалдықты субъективті мағынада (*gutter Glauben*) және объективті мағынада (*Treu und Glauben*) анықтайды [50].

Адалдық категориясының маңыздылығын талдай отырып, оны қолдану азаматтық айналымнан туындайтын барлық құқықтық қатынастарда айқын көрінетінін атап өтеміз. Мұндай құқықтық қатынастарда адалдық құқықтық қатынастарға қатысушыларға қойылатын негізгі талап ретінде көрінеді, оны сақтамау тараптардың құқықтық талаптарын қанағаттандырудың мүмкін еместігіне әкеп соғады. Дәл осы талап ҚР Азаматтық кодексінің 8-бабының 4-тармағында да бекітілген. Алайда, ҚР азаматтық заңнамасының адалдық категориясына қатынасы оның әмбебап сипаты туралы айтуға мүмкіндік береді, ол қарапайым талаптан асып түседі, өйткені ол барлық азаматтық

құқықтық қатынастардың негізінде жатыр. Яғни, адалдықты азаматтық заңнама негізделуге тиіс азаматтық құқық қағидаттарына жатқызу қажеттігі мәселесі көтеріледі.

Бүгінгі таңда отандық заңнама шарттық құқықты жүйелі түрде жаңартып, дамытуды қажет ететін қазіргі заманғы азаматтық айналым талаптарын көрсетуді қажет етеді. Осыған байланысты адалдық қағидаты құқық қолдану практикасында неғұрлым кең қолданыс табуға және азаматтық заңнама қағидаты ретінде нормативтік тұрғыдан баянды етілуге тиіс.

«Адалдық» санатын қолданудың тағы бір маңызды ерекшелігі - елімізде азаматтық айналымды дамыту, ұлттық экономиканы дамыту үшін құқықтық базаны жаңғырту қажет. Бұл меншік құқығын күшейтусіз, шетелдік құқықтың прогрессивті институттарын имплементациясыз мүмкін емес.

Осыны ескере отырып, адалдық қағидатын дамыту қазіргі уақытта қажеттілік болып табылады.

Адал алушының құқықтық мәртебесін қарастырмас бұрын, меншік титулы ұғымының мағынасын анықтау қажет, Е.А. Сухановтың анықтамасы бойынша «меншік құқығы пайда болатын заңды фактілердің пайда болуы – меншік титулы деп түсіну керек» [51]. Меншік атауларын бастапқы және туынды деп бөлуге болатын әртүрлі тәсілдермен алуға және беруге болады. Олар сабақтастық деп аталатын мұрагерліктің болмауымен немесе болуымен ерекшеленеді. Сукцессия (лат. *successio*) құқық иеленушіден құқықтық мирасқорға «ешкім өзінен артық құқықтарды бере алмайды» қағидатын сақтай отырып, құқық қолдану тәртібімен құқықтар мен міндеттердің ауысуы болып табылады [51, 140-б.].

Азаматтық құқықтағы адалдық ұғымы. Адалдық ұғымы, ең алдымен, азаматтық құқықта қолданылады. Сондай-ақ, ол құқықтың барлық салаларында қолданылады: халықаралық қоғамдық, халықаралық жеке, азаматтық іс жүргізу, отбасылық, әкімшілік, салық және тағы басқа.



ҚР Азаматтық кодексінде адалдық Ресей, Украина мен Беларусь Азаматтық кодекстерінде сияқты емес, азаматтық заңнаманың қағидаттары қатарында аталмаған, онда ол қағидаттар (негізгі бастаулар) қатарында тікелей бекітілген.

Беларусь Республикасының азаматтық құқығындағы адалдық принципі азаматтық қатынастарға қатысушылардың мінез-құлқының заңдылығын болжайды. Мәселен, Беларусь Республикасы Азаматтық Кодексінің 9-бабының 4-тармағында осы қағидат презумпция түрінде бекітілген [52].

Ресей Федерациясының Азаматтық кодексіне үнілсек, азаматтық заңнаманың негізгі бастаулары бекітілген 1-бапта «Азаматтық құқықтарды белгілеу, жүзеге асыру, қорғау және азаматтық міндеттерді орындау кезінде азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылар адал әрекет етуге тиіс» делінген [25].

Ресей Федерациясы Жоғарғы Соты Пленумының 2015 жылғы 23 маусымдағы «Соттардың Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің бірінші бөлігі I бөлімінің кейбір ережелерін қолдануы туралы» №25 қаулысында «адал әрекет етуі тиіс» түсінігін ашып, «тараптардың іс-әрекеттерін адал немесе теріс пиғылды екенін бағалай отырып, азаматтық айналымның кез келген қатысушысынан күтілетін екінші тараптың құқықтары мен заңды мүдделерін ескергенін, оның ішінде қажетті ақпарат алуға жәрдемдескенін негізге алған жөн» деп түсіндірілген [53].

Аталған толықтырулар Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің 1-бабына 3-тармақ ретінде 30 жылғы 2012 желтоқсандағы №302-ФЗ Федералды Заңымен енгізілді [54].

Украинаның Азаматтық кодексінің 3-бабында заңнаманың жалпы принциптерінің бірі ретінде әділеттілік, адалдық және парасаттылық бекітілген [55]. Беларусь Республикасы Азаматтық кодексінің 2-бабында азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адалдығы мен

парасаттылығы принципі азаматтық заңнаманың негізгі принциптерінің бірі деп көрсетілген [52].

М.К. Сүлейменовтің пікірі бойынша ҚР Азаматтық кодексіне Украина Азаматтық кодексінің 3-бабында және Беларусь Азаматтық кодексінің 2-бабында одан бұрын бар, ал Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің 1-бабына енгізілген новелланы қабылдап, адалдықты азаматтық құқық қағидатына айналдыру қажет [16].

Біз бұл пікірді қолдай отырып, еліміздің азаматтық заңнамасында бекітілген қағидат ретінде «адалдықтың» болмауы отандық заңнаманың ерекшелігі емес, кемшілігі болып табылады деп есептейміз. Осы себепті М.К. Сүлейменов сияқты отандық ғалымдардың пікірлерін қолдай отырып, біз де Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасының қағидаты ретінде адалдықты орнықтыру қажет деп санаймыз. Ол үшін ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабын «Азаматтық құқықтарды белгілеу, жүзеге асыру және қорғау кезінде және азаматтық міндеттерді орындау кезінде азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылар адал әрекет етуге тиіс» деген нормалармен толықтыру қажеттігін ұсынамыз.

Ал «адал алушыға» ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабы 1-тармағында түсінік берілген: «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» [2].

Азаматтық кодексте адалдық, парасаттылық және әділеттілік бірнеше рет дәл (немесе бір деңгейде) азаматтық заңдардың принциптері немесе негізгі принциптері ретінде айтылады.

Мысалы, Азаматтық кодекстің 5-бабының 2-тармағында заң ұқсастығын пайдалану мүмкін болмаған жағдайда тараптардың құқықтары мен міндеттері

азаматтық заңдардың жалпы негіздері мен мағынасы (құқық ұқсастығы) және адалдық, парасаттылық пен әділеттілік талаптары негізінде анықталады деп бекітілген. Азаматтық Кодекстің 536-бабының 3-тармағынан азаматқа берілетін немесе берілуге тиісті асырауда ұстау көлемі туралы тараптар арасында туған дауды шешу кезінде сот адалдық пен парасаттылық принциптерін басшылыққа алуға тиіс делінген. Азаматтық кодекстің 579-бабы 3-тармағына сәйкес, жалға беруші жалға алынған мүліктен ажыратуға болмайтын жақсарту құнын өтеу міндетінен, егер ол жалға алушының осы жақсартуға шыққан шығысының жалға алынған мүлік құнынан оның пайдаланылу қасиетін жақсарту мөлшеріне сәйкес келмейтіндей екенін немесе мұндай жақсартуларды жүзеге асыру кезінде адалдық пен ақылға сыйымдылық принциптерінің бұзылғандығын дәлелдесе, сот арқылы босатылуы мүмкін.

Азаматтық кодекстің 8-бабының 4-тармағында: «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.

Бұл міндетті шарт арқылы алып тастауға немесе шектеуге болмайды. Азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адал, парасатты және әділ әрекет жасауы көзделеді» [2].

Бұдан келіп шығатыны, адалдық, парасаттылық және әділдік қағидаттарын сақтау азаматтар мен заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы кезіндегі сөзсіз міндеті болып табылады.

Адалдық, парасаттылық және әділеттілік қағидаттары азаматтық құқықтарды жүзеге асырумен және міндеттерді орындаумен шектеледі. Бұл принциптерге тән ерекшеліктер. Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінде азаматтық заңнаманың негізгі принциптеріне арналған 1-бапта

адалдық туралы айтқан кезде, заң шығарушы азаматтық құқықтар мен міндеттерді белгілеу, жүзеге асыру және қорғау саласымен шектелді [25].

Адалдық ұғымына қатысты әртүрлі анықтамалар негізінен моральдық - этикалық қағидаттарға, адал және қамқор болуға негізделген принцип ретінде және олар негізінен міндетті құқықтық қатынастарға қолданылады.

Сонымен қатар, мұндай моральдық-этикалық нормалар кейбір, әсіресе заттық, құқықтық қатынастарда әрдайым қолданыла бермейді. Затты виндикациялаудағы немесе сатып алу кезіндегі адалдық негізінен «білу» немесе «білу керек» ұғымдары негізінде анықталады. Мұның моральдық-этикалық қағидаттарға ешқандай қатысы жоқ.

Адалдық пен кінәлілік. «Адалдық» және «кінәлілік» ұғымдарының арақатынасы мәселесі заң әдебиетінде кеңінен талқыланады. Бұл табиғи нәрсе, өйткені азаматтық құқықта адалдық презумпциясы және кінәлілік презумпциясы бар.

Адалдық пен кінәлілік азаматтық құқық субъектісінің іс-әрекетіне және олардың салдарына қатынасы тұрғысынан мінез-құлқын сипаттайды. Алайда, бұл жағдайда екі презумпция бір-бірін жоққа шығарып, бір уақытта өмір сүре алмайды. Заң азаматтық құқықтарды қорғауды құқықтық қатынастарға қатысушының адалдығымен байланыстырған кезде ғана азаматтық құқықтық қатынастарда адалдық презумпциясы орын алады деп қорытынды жасауға болады. Демек, егер заңды қорғау мен құқықтық қатынастарға қатысушының адалдығы арасындағы тікелей байланыс заңнан туындамаса, онда бұл жағдайда адалдық презумпциясы болмайды. Егер заңда адалдыққа байланысты құқықты қорғауға тікелей сілтеме болса, онда адалдық презумпциясы қолданылады. Бұл презумпция жалпы емес, тек заңды болуы мүмкін [56].

Осы презумпциялардың бұндай байланысы кінәлілік санаты тек жауапкершілікке тартылған жағдайда ғана қолданылатындығына байланысты. Ал адалдық немесе теріс пиғыл) санатын заң шығарушы құқықтық

қатынастарға қатысушыны жауаптылыққа тартуға байланысты емес қандай да бір мүліктік салдарды қолдану туралы мәселені шешу кезінде де (мысалы, мүлікті адал алушыдан талап ету кезінде), сондай-ақ жауаптылыққа тартылған жағдайда да пайдалана алады және пайдалана алады [57].

В.И. Емельяновтың пікірінше, азаматтық-құқықтық қатынастарда міндеттемені бұзу болып табылмайтын көптеген іс-әрекеттер орын алады, бірақ соған қарамастан, егер бұл салдар басқа адамға зиян келтіру ықтималдығын немесе оны негізсіз болжауды түсінсе, теріс заңды салдарларды анықтаған жөн. Мұндай әрекеттер жауапкершілік ережелеріне жатпайды, бірақ басқа адамдардың мүдделеріне әсер етеді, сондықтан оларды жүзеге асырудың арнайы салдарын заңда бекітуді талап етеді. Мұндай жағдайларда «теріс пиғыл» ұғымын қолдану қажеттілігі туындайды, ол кінәліліктен гөрі кеңірек бола отырып, осы әрекеттерді қамтиды.

Сондықтан, В.И. Емельянов «теріс пиғыл» ұғымын кең мағынада ажыратады, оған тар мағынада «теріс пиғыл» ұғымы және «кінә» ұғымы кіреді [57].

Теріс пиғыл мен кінәлілікті қоса ұғынуды В.С. Ем де қолдайды, ол адалдықты жеке объективті санат ретінде қолдануға қарсы. Оның пікірініше, әрекет жасаған кезде оның заңсыздығын білетін немесе білуге тиіс субъект жосықсыз болып табылады [58].

Е. Е. Богданова атап өткендей, талданған категорияларды түсіну кезінде теріс пиғылды әрекет ету азаматтық құқықтағы кінәнің бір түрі болып табылады. Адалдық категориясының объективті сипатын жоққа шығарған кезде, шын мәнінде, категорияның өзі жоққа шығарылады. Ол азаматтық-құқықтық кінәнің жаңа түрімен ауыстырылады [59].

Дегенмен, адалдық немесе теріс пиғылды әрекет және кінә әртүрлі бағытқа ие. Олар субъектінің мінез-құлқының әртүрлі қырларын көрсетеді. Сондықтан, адалдық презумпциясы және кінәлілік презумпциясы - мазмұны мен бағыты бойынша әртүрлі азаматтық құқық категориялары. Кінәлілік

презумпциясы қолданылатын жерде адалдық презумпциясы болмайды. Егер адалдық презумпциясы болса, кінәлілік презумпциясына орын жоқ.

Адалдық немесе теріс пиғыл - қоғамның субъектінің мінез-құлқын қоғамның моральдық өлшемдеріне қатысты бағалауы. Заң шығарушы әсіресе зиянды теріс пиғылдың кейбір жағдайларын құқық бұзушылық деп санайды, бірақ бұл жерде де субъектінің кінәсі әрдайым ескерілмейді, өйткені кінәсіз және зиянсыз құқық бұзушылықтар бар. Мұндай жағдайларда субъектінің теріс пиғылының болуы немесе болмауы ғана ескеріледі. Адамның субъективті құқығы (заң шығарушы құқық бұзушылыққа жатқызылмаған) бұзылған жағдайда, кінәнің ешқандай мәні болмайды [59, 27-28-б].

Аталғандардың негізінде, елміздің азаматтық заңнамасында кінәлілік және адалдық критерийлері бектілмеген, бұл ұғымдардың бір бағытта қолдалуы мен қолданлымауы нақты айтылманды,ын деп атап. Аталған пікірлерді ескере отырып, біз де адалдық пен кінәлеләк бір-біріне қарама-қайшы ұғымдар екенімен келісеміз және оларға сәйкес іс-әрекеттер де әртүрлі екенін растаймыз.

Адалдық және құқықты теріс пайдалану. Субъективті азаматтық құқықтарды жүзеге асыру шектері деп осы норманың мазмұнын құрайтын мүмкіндіктерді іске асыру бойынша уәкілетті тұлғалардың заңмен белгіленген қызметінің шекараларын түсіну керек [58, 397-б].

Азаматтық құқықтарды жүзеге асыру шектері өте алуан түрлі. Шектеулерді нақты қабылдау үшін субъективті азаматтық құқықтардың шектеулерін қалыптастыруға әсер ететін факторлар бар. Мәселен, Азаматтық кодекстің 8-бабы 3-тармағында азаматтық құқықтарды жүзеге асыру басқа құқық субъектілерінің құқықтарын және заңмен қорғалатын мүдделерін бұзбауы тиіс және азаматтық құқықтарды жүзеге асыру қоршаған ортаға зиян келтірмеуге тиіс делінген [2].

Азаматтық құқықтарды жүзеге асыру кезінде азаматтық құқықтар субъектілері адал, парасатты және әділ әрекет етуге тиіс деген тағы бар (АК-нің 8-бабының 4-тармағы).

Азаматтық кодекстің 8-бабының 5-тармағына сәйкес, азаматтар мен заңды тұлғалардың басқа адамға зиян келтіруге, құқықты өзге нысандарда теріс пайдалануға, сондай-ақ құқықты оның мақсатына қайшы келетіндей етіп жүзеге асыруға бағытталған әрекеттеріне жол берілмейді [2].

Құқықты теріс пайдалануды 1) басқа адамға зиян келтіру ниетімен ғана жүзеге асырылған іс-әрекет нысанында жасалған құқықты теріс пайдалану; 2) басқа тұлғаға объективті түрде зиян келтіру ниетінсіз жасалған құқықты теріс пайдалану деп бөлуге болады [58, 405-б].

Азаматтық кодекстің 8-бабының 5-тармағына сәйкес, аталған кодекстің 8-бабының 3-5-тармақтарында көзделген талаптар сақталмаған жағдайда (яғни, бұл құқықты жүзеге асыру шектерін бұзудың барлық жағдайлары, оның ішінде құқықты теріс пайдалану) сот адамға тиесілі құқығын қорғаудан бас тарта алады.

Яғни, бұл дегеніміз - құқықты теріс пайдаланудың жалғыз салдары тек осы құқықты қорғаудан бас тарту болуы мүмкін деген сөз. Бұл үшінші тұлғалардың мүдделерін бұзуға, қоршаған ортаға зиян келтіруге, адалдық, парасаттылық, әділеттілік қағидаттарын бұзуға және құқықты теріс пайдалануға қатысты айтылады.

Құқықтың барлық басқа шаралары: залалды өтеу, іс-әрекетті жасауға мәжбүрлеу, мәмілені жарамсыз деп тану және басқа да шаралар АК-нің 8-бабынан тыс қалады, ол құқықты қорғаудан бас тартудың шарттары мен тәртібін ғана реттейді.

Егер құқықты теріс пайдалану құқық бұзушылық болып табылса, онда құқық бұзушылықтың салдарларын қолдану Азаматтық кодекстің 8-бабының талаптары бойынша емес, залалдарды өтеу туралы (Азаматтық кодекстің 9,

350-баптары), мәмілелерді жарамсыз деп тану туралы (Азаматтық кодекстің 157-162-баптары) және т.б. нормалар бойынша болады.

Оның үстіне, бұл тек сотқа жүгінген адамның құқықты теріс пайдаланған жағдайлар туралы болуы мүмкін.

Белгілі бір тұлға құқығын теріс пайдаланды деген негізде басқа адамға талап қоюға жол берілмейді. Мұндай талап залалды өтеу, мәмілені жарамсыз деп тану және т.б. нормаларға негізделуі мүмкін, бірақ АҚ-нің 8-бабының нормаларына емес.

Адалдық пен құқықты теріс пайдалануды түсіну, оны дұрыс пайдалану, ажырата білу Қазақстан Республикасының заңнамасы бойынша жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғауда өте маңызды болып табылады.

Адалдық бағалау ұғымы ретінде. Кеңестік құқықтық доктринада «бағалау ұғымы» терминін алғаш рет С.И. Вильнянский 1956 жылы енгізген [60]. Содан бері жалпы құқық теориясында, қылмыстық құқық, қылмыстық іс жүргізу, еңбек құқығы, әкімшілік құқық, сайлау құқығы, азаматтық іс жүргізу құқығы ғылымдарында зерттеулер пайда болды [61].

Азаматтық құқық саласындағы бағалау тұжырымдамасының ең егжей-тегжейлі анықтамасын М.Ф. Лукьяненко берген: «Азаматтық құқықтың бағалау ұғымы - бұл заң шығарушы белгілеген мазмұндық критерийлер шеңберінде құқық қолданушының белгілі бір әлеуметтік ортадағы белгілі бір жағдайда және қазіргі уақытта ішкі нанымды ескере отырып, мінез-құлықты тәуелсіз бағалауды көздейтін, әртүрлі объектілердің, құбылыстардың, әрекеттердің, процестердің ең жалпы белгілерін, қасиеттерін, байланыстары мен қатынастарын көрсету арқылы азаматтық-құқықтық нормада тұжырымдалған салыстырмалы түрде анықталған ереже» [27, 54-б.].

Анықтама дұрыс болғанымен, біршама күрделі берілген.

А.Г. Диденко жасаған анықтаманы қарайтын болсақ: «Заң шығарушы құқықтық нормаларды іске асыру субъектілеріне осындай іске асыру (құқық



нормаларын пайдалану, орындау, сақтау, қолдану) процесінде бір құқықтық жай-күйді екіншісінен не құқықтық жай-күйді құқықтық күйден бөлетін өлшемді өзі айқындауға мүмкіндік беретін ұғым бағалау болып табылады[28, 58-б].

Бұл анықтама қосымша түсіндіруді қажет етеді.

Бағалау тұжырымдамалары азаматтық құқықта және құқықтың басқа салаларында маңызды мазмұнға ие. Тіпті бағалау әдісі азаматтық-құқықтық реттеудің тәуелсіз әдісі деген тұжырым пайда болды [28, 81-б].

Бағалау ұғымы ретінде адалдыққа келетін болсақ, азаматтық құқықтың бағалау ұғымдарын қолдану кезінде парасаттылық шегі ретінде әрекет ететін адалдық, парасаттылық және әділдік қағидаттарын іске асыруды сот адамның мінез-құлқын орташа адам стандартымен салыстыру арқылы жүргізеді.

Алайда, бағалау тұжырымдамаларының әр құқық қорғаушысында орташа адамның өз стандарттары бар, олар айтарлықтай өзгеше болуы мүмкін. Сондықтан парасаттылық, адалдық және әділеттілік қағидаттары - бұл объективті емес, субъективті құбылыс ретінде азаматтық құқықтың бағалау тұжырымдамалары туралы тұжырымды тағы да растайды [27, 201].

Құқық теориясындағы бағалау ұғымдары сапалық және сандық болып бөлінеді, сонымен қатар бағалау ұғымы құқықтық қатынастардың қай элементін модельдейтініне байланысты бөлінеді (біздің жағдайда - құқықтық қатынастардың субъектісі).

«Адалдық» ұғымы заң шығарушының құндылық бағдарына байланысты жалпыланған құбылыстардың қасиеттерін, белгілерін білдіретін, осы құндылық бағдарының сәйкестік дәрежесін көрсетпей, сапалы бағалау ұғымдарын білдіреді. Азаматтық құқықтағы бағалау тұжырымдамасы ретінде адалдық субъектіні сипаттайды.

Объективті және субъективті мағынадағы адалдық. Заң әдебиетінде және сот практикасында «адалдық» ұғымына әртүрлі көзқарастар айтылады және қолданылады.

Осы тәсілдердің алуан түрлілігімен «адалдық» ұғымына көзқарастардың үш тобын бөлуге болады.

Авторлардың бірінші тобы адалдықтың дәстүрлі түсінігін адамгершілік және этикалық қағидаттармен байланысты, өз міндеттерін адал, ұқыпты орындауды көздейтін, адамгершілік-этикалық қағидаттарға негізделген азаматтық құқық қағидаты ретінде түсінеді [62]

Екінші көзқарас адалдықтың моральдық-этикалық компонентін жоққа шығаруға негізделген. Бұл көзқарас мүліктік құқықтық қатынастардағы адалдық ұғымына негізделген. Мұндай адалдық туралы түсінік, мысалы, Азаматтық Кодекстің 261-бабының 1-тармағында бекітілген.

Адалдық заңды жүзеге асыратын субъектінің мінез-құлқын бағалау критерийі ретінде этикалық тұрғыдан немқұрайлы, моральдық жүктемесі жоқ категория болып табылады [37].

Үшінші көзқарас - адалдықтың екі түрін объективті мағынада және субъективті мағынада бөліп көрсету болып табылады.

Субъективті мағынада адалдық адал ойлау арқылы емес, фактілерді білу немесе білмеу арқылы анықталады. Мұнда құқықтық қатынастарға әсер ететін белгілі бір нақты фактілерді білмеу немесе олардың қолма-қол ақшасына деген кәте сенім бар ма деген жаңсақ түсінік жатыр [6].

Біздің ойымызша, Азаматтық кодекстің 8-бабы бойынша адалдық (азаматтық құқықтарды жүзеге асыру) және сол кодекстің 240-бабы (иелену мерзімі) және 261-бабы (адал алушы) бойынша адалдық - бұл әртүрлі ұғымдар, және де АҚ-нің 8-бабының нормалары АҚ-нің 240, 261-баптарымен (және кейбір басқа) реттелетін құқықтық қатынастарға қолданыла алмайды.

Бұл тұжырым мүліктік құқықтық қатынастарға арналған әдебиеттерде жиі кездеседі. Атап айтқанда, РФ Азаматтық кодексінің 10-бабында бекітілген адалдық презумпциясы сол кодекстің 302-303-баптарында көрсетілген адал алушы мен иесіне қолданылмайды [63]. Кеңес заманында В.А. Дозорцев тіпті

виндикациялық талаптарды қарау кезінде иесінің, затты алушының теріс пиғылы презумпциясы туралы жазды [64].

Қорытындылай келе, адалдық парасаттылық және әділеттілік ұғымдары заңнамада жиі өзара байланысты ұғымдар ретінде айтылады.

Сонымен бірге, бұл ұғымдар тәуелсіз және олар заңнамада да айтылған.

Мысалы, мүлікті өзінің адал, ашық және үздіксіз иеленуі иелену мерзімінің міндетті белгісі болып табылады (АК-нің 240-бабының 1-тармағы), ақылға қонымды мерзім туралы ереже мүліктік жалдау шарты туралы нормаларда жиі пайдаланылады (мысалы, АК-нің 547-бабының 3-тармағы, 556-бабының 2 және 3-тармақтары, 557-бабының 1-тармағы). Ақылға қонымды мерзімнен басқа, ақылға қонымды кезең, ақылға қонымды бағалар, ақылға қонымды шаралар, ақылға қонымды түсінілетін мүдделер және т.б. туралы айтылады (мысалы, АК-нің 277-бабының 2-тармағы, 278-бабының 2-тармағы, 389-бабының 2-тармағы, 417-бабының 1-тармағы, 436-бабының 1-тармағы, 466-бабының 4-тармағы, 627-бабының 3-тармағы, 628-бабының 2-тармағы және т. б.).

Адалдық, парасаттылық және әділеттілік ұғымдары бір-бірімен тығыз байланысты және көбінесе бір-бірінен туындайды. Негізінен, бұл ұғымдар мораль мен мораль принциптеріне негізделеді, құқық субъектісінің жасаған іс-әрекеттеріне субъективті қатынастарын сипаттайды және субъективті азаматтық құқықтарды жүзеге асырудың ішкі, субъективті шектері болып табылады. Алайда, белгіленген принциптер бірдей емес және бір-бірін алмастырады. Олардың әрқайсысы өзінің мазмұнымен сипатталады және азаматтық құқықта тәуелсіз мағынаға ие [65].

Адалдық принципі - азаматтық қатынастарға қатысушының өз құқықтарын пайдалану және өз міндеттерін орындау кезіндегі мүліктік айналымға басқа қатысушылардың құқықтары мен заңды мүдделерін сақтауға қамқорлық жасау міндеті. Қамқорлық бұл мағынада субъектінің өз қызметімен байланысты басқа адамдардың құқықтары мен заңды мүдделерін бұзуды

алдын - ала білуге және болдырмауға деген ұмтылысын білдіреді. қамқорлық-бұл адалдықтың субъективті сипаттамасы, ол сонымен қатар ресми жағын да білдіреді: міндетемелер шегіндегі субъектінің қамқор болуға міндеті [66].

Жоғарыда көрсетілгендей, «адалдық», «адал алушы» санаттарының түсінігі кең, қолданылуы да біркелкі емес, біз осы мәселелерге тоқталып, адалдықты азаматтық құқықтағы адалдық ұғымы ретінде, адалдық пен кінәлілік категориясын, адалдық және құқықты теріс пайдалануды, адалдықты объективті және субъективті мағынада қарастырдық.

### 1.3. Шетел мемлекеттерінің заңнамасындағы адал алушылар институтының құқықтық реттелуі

Адалдық ұғымы көптеген елдер үшін жаңалық емес және олардың заңнамасында бұрыннан бекітілген. Сонымен, еуропалық құқықта теріс пайдалану мәселесі әділеттіліктің, адалдықтың, парасаттылықтың моральдық-құқықтық нормаларына сүйене отырып шешіледі.

Сондай-ақ, жылжымайтын мүлік саласындағы адал алушының құқықтарын қорғау 1857 жылы Роберт Торренстің бастамасымен Оңтүстік Австралия провинциясында жылжымайтын мүліктің мемлекеттік тізілімін және қоғамдық тізілімдегі жазбаны тіркеу арқылы титулдық құқықтарды беру тәртібін енгізу арқылы күшейтілді. Кейіннен Торренс титулдары деп аталатын осы жүйеге сәйкес, адал алушы ешқандай жағдайда мүліктен айырыла алмайды. Торренс титулдық жүйесі сонымен қатар үшінші тұлғалардың іс-әрекеттері арқылы бұрынғы және қолданыстағы меншік иелеріне келтірілген залал үшін мемлекеттің дереу толық материалдық жауапкершілігін қамтамасыз етеді. Торренс жүйесі 1857-1875 жылдары барлық австралиялық колонияларда енгізіліп, кейіннен бүкіл әлемге таралды.

Американдық құқықтағы «адалдық» нормативті түрде анықталды. АҚШ-тың Бірыңғай сауда кодексі (U.C.C.) адалдықтың нормативтік

тұжырымдамасын береді, оны мінез-құлықта немесе мәміледе нақты адалдық ретінде анықтайды. Бірыңғай сауда кодексінің 1-203-бөлімінде адалдықтың анықтамасы «мінез-құлықтағы немесе мәмілеге сәйкес келетін нақты адалдық» ретінде берілген [67]. Бұл анықтама, біздің ойымызша, субъективті, өйткені ол құқықтық қатынастар субъектісінен нақты мінез-құлықты (іс-әрекетті) талап етеді. Яғни, қолданыстағы тәжірибеге сәйкес, американдық заңгерлер адалдық принципін тек келісімшарт алдындағы қатынастарда мойындайды. Шарт жасалғаннан кейін шарт бостандығы принципіне басымдық беріледі.

Адалдық қағидатының маңыздылығын асыра бағалау мүмкін емес, бұл тіпті консервативті ағылшын құқығы да адалдық принципін мойындай бастағандығымен расталады. Р. Книпер атап өткендей, адалдық қағидаттары азаматтық құқықты өзгертіп қана қоймай, сонымен қатар практикада проблемаларды тұрақты еңсеру қажеттілігінен туындады [68].

Адалдық және адал іскерлік тәжірибе қағидаты халықаралық коммерциялық шарттардың қағидаттарының 1.7-бабында бекітілген. Бұл ретте тараптардың бұл міндетті алып тастауға немесе шектеуге құқығы жоқ. Еуропалық шарттық құқық қағидаттарының 1.201-бабында да осы тіріздес нормалар бар.

1980 жылғы Тауарларды Халықаралық сатып алу-сату шарттары туралы Вена конвенциясының негізгі жалпы қағидаттарының бірі халықаралық саудада адалдықты сақтау қағидаты болып табылады (7-баптың 1-тармағы).

Неміс Азаматтық кодексінде «адал ниетке» қарсы құқықты жүзеге асыруға тыйым салынады немесе «адал ниетті» ескере отырып, міндеттемелерді орындау міндеті белгіленеді: «борышкер өз міндеттемелерін заңды айналым тәртіптерін ескере отырып, сенімділік пен сенім талап ететіндей орындауға міндетті» (§ 242 Германияның Азаматтық кодексі) [69].

Неміс ғалымдарының пікірі бойынша, адалдықтың басталуы: а) әрбір тарапқа міндеттеменің орындалуын өзара жеңілдету үшін бәрін жасау, оларды

ауырлататын немесе орындалмайтын барлық нәрселерден аулақ болу; б) сот практикасының шешімдеріне, әрбір тараптың екінші тараптың денсаулығы мен меншігіне қажетті қамқорлық көрсетуі тиіс екендігіне бағдарлай отырып, екінші тараптың құқықтарын бұзудан аулақ болу; в) шарттың мақсатына қол жеткізу үшін талап ететіндердің барлығын бірлесіп жасау; г) бастапқы іске асыру іс-әрекеттерінің орындалуы туралы қажетті ақпарат болып табылады [70].

Грецияда құқықтар мен бостандықтарды қорғау осы құқықтар мен бостандықтардың Конституцияны және «адал пиғылды» қаншалықты бұзбайтындығына тікелей байланысты.

Португалия Азаматтық кодексінің 762-бабында: «міндеттемелерді орындау барысында, сондай-ақ құқықты жүзеге асыру барысында тараптар адал әрекет етуге міндетті» делінген.

Швейцария Азаматтық кодексінің 2-бабында: «Әркім өз құқықтарын жүзеге асыруы және өз міндеттерін адал ниетке сәйкес орындауы керек - құқықты теріс пайдалану заңмен қорғалмайды». Францияның Азаматтық кодексінің 6-бабында жеке келісімдердің қоғамдық тәртіп пен жақсы адамгершілікке қатысты заңдарды бұзуына тыйым салу қарастырылған.

Тауарларды халықаралық сатып алу-сату шарттары туралы Вена конвенциясында тараптардың мінез-құлқын бағалау кезінде ұтымдылық қағидатын қолдану (8, 18, 25, 33-35, 37, 39, 43, 47-49, 60, 63-65, 72, 73, 75-77, 79, 85-88-баптары), тараптардың контрагенттің міндеттемені бұзуынан туындаған залалды азайту үшін ақылға қонымды шаралар қабылдау міндеті жиі көрсетіледі (77, 85-88-баптар.).

Айта кетерлік жайт, ағылшын заңы бойынша «адалдық» («адал ниет») және «адал алушы» («bona fide purchaser») терминдері әртүрлі жазылады, бірақ ұқсас семантикалық мазмұнға ие. Ағылшын заңнамасында адалдықты объективті және субъективті түсіну тұрғысынан проблема жоқ, өйткені бұл үшін әртүрлі сөздер қолданылады, бірақ екі жағдайда да «адалдық»

моральдық-этикалық критерий ретінде түсініледі. Бұл адалдық ұғымын қолданудың семантикалық мазмұны арасындағы айырмашылықты жанама түрде растайды.

Біздің ойымызша, ұзақ уақыт бойы мойындалмаған Ұлыбританияның тәжірибесі адалдық қағидатының маңыздылығын көрсетеді. Шарттық қатынастарға қатысты адалдық мойындалған американдық құқықтан айырмашылығы, ағылшын құқығы бұл институтқа сыни көзқараспен қарады. Алайда, соттардың ұстанымы біртіндеп өзгере бастады, оның ішінде Ұлыбритания ЕО алдындағы міндеттемелерге байланысты [71].

Бұл еуропалық және ағылшын заңгерлерінің арасында экономикалық тұтастықтың мәдени және ұлттық бірегейліктен қаншалықты басым болуы керектігі туралы қызу пікірталас тудырды [72].

Өткен ғасырдың 90-жылдарының басында ағылшын соттары шарттық құқықта адалдықтың әмбебап доктринасы жоқ екенін және тараптар өздері жасаған келісімдерге сәйкес өздері қалағандай әрекет ете алатындығын атап өтті [73]. Ағылшын соттары және келіссөздер процесінде адалдық міндетін жоққа шығарды, олардың пікірінше, іс жүзінде жұмыс істемейді [74]. Бұл ағылшын заңы адалдықты келісім бостандығы мен сот жарысының принциптерін шектеу деп санайтындығына байланысты болды. Бұл ұзақ уақыт бойы ағылшын құқығының тұжырымдамалық ұстанымы болды, ол келісім-шарт еркіндігін келісім-шарт құқығының негізгі принципіне айналдырды. Сонымен бірге, шарттың абсолютті бостандығы істі әділ қарауға қайшы келетіні айқын. Алайда, соңғы жылдары ағылшын соттарының адалдық принципіне қатынасы өзгерді, бұл жағдайда «Yam Seng Pte Ltd V International Trade Corporation (ITC) Ltd» ісі маңызды рөл атқарды, онда судья адалдық принципіне көптеген сілтемелер жасады [75]. Мұның бәрі адалдық қағидасының маңыздылығын көрсетеді.

Ұлыбритания құқығындағы адалдық принципі Еуропалық Одақтың (ЕО) құқығын іске асырудың арқасында пайда болды. Мысалы, 1995 жылдан

бастап, тұтынушылардың құқықтарын қорғау саласындағы ЕО директивасын енгізу нәтижесінде Англиядағы тұтынушылармен жасалған шарттардың барлық шарттары адалдық принципіне сәйкес келуі керек. Сонымен қатар, ағылшын заңгерлері бұл қағидаға сақтықпен қарады, өйткені ол келісім бостандығының негізгі принципін шектейді.

Ағылшындық құқық қолдану практикасы тараптардың шартта белгіленген талаптарды бұзғанға дейін өз іс-әрекеттерінде еркін екендігіне негізделген [73, 1062-бет].

Адал алу институты ағылшын құқығында адалдық принципіне қарағанда әлдеқайда терең және ең алдымен шарттық құқықпен және меншік құқығымен байланысты [76,77].

Бұл құқықтық дизайнның басты артықшылығы - адал алушы мүлікті бере алады және одан кейінгі мәмілелер жасай алады, ол үшін оған «бос титул» (voidable title) арнайы термині енгізілді. Бұл жағдайда титул кейін үшінші тұлғаға берілсе, бос титул толық құқықты титулға айналады [78].

Ағылшын құқығындағы адал мінез-құлықты анықтауда маңызды рөл «әділ қарым-қатынас» ұғымына беріледі, ол өз кезегінде контекстік тұрғыдан да, оның «әділ мінез-құлық» ұғымымен де түсінілуі керек. Демек, адал сатып алушы іскерлік этика ережелерін қандай-да бір дерексіз мағынада емес, нақты түрде сақтауы керек, өйткені олар әділ мәмілелерге жатады.

Қытай заңнамасында адал алу мәселелерін реттейтін егжей-тегжейлі нормалар бар, ал алушының адалдығын «білмеді және біле алмады» санатымен шектемейді. Ол нормалар Қытай Халық Республикасының (ары қарай - ҚХР) «Заттық құқықтар туралы» заңында берліген. Мәселен, 106-бапта («Адал алу») егер билік етуге құқығы жоқ адам жылжымалы немесе жылжымайтын мүлікті басқа тұлғаға берген жағдайда, осы мүліктің меншік иесі мүлікті қайтаруды талап етуге құқылы. Егер заңнамада өзгеше жеке белгіленбесе, алушы мынадай жағдайларда осы мүлікке меншік құқығын алады: 1) алушы жылжымалы немесе жылжымайтын мүлікті алу кезінде адал



әрекет еткен жағдайда; 2) мүлікті беру ұтымды негізделген баға бойынша жүргізілсе; 3) егер заңнамаға сәйкес тіркеу қажет болса, мүлікті беру тіркелген немесе егер тіркеу талап етілмесе, мүлікті беру жасалған болса, мүлікті беру болып табылады.

Егер алушы жылжымалы немесе жылжымайтын мүлікке меншік құқығын жоғарыда көрсетілген шарттарға сәйкес алса, мүліктің бұрынғы меншік иесі осы мүлікке билік етуге құқығы жоқ тұлғадан залалды өтеуді талап етуге құқылы.

Өзге заттық құқықтарды адал алу алдыңғы екі тармақтың ережелері ескеріле отырып реттеледі [79].

Қытай Азаматтық кодексінің 311-бабында мүлікке билік етуге құқығы жоқ тұлғадан мүлікті адал алу мәселелері қарастырылған.

Осы нормаға сәйкес, егер жылжымайтын немесе жылжымалы мүлікке билік етуге құқығы жоқ адам оны басқа адамға берсе, меншік иесінің оны қайтаруға құқығы бар; егер заңда өзгеше көзделмесе, қабылдаушы тарап мынадай жағдайларда жылжымайтын немесе жылжымалы мүлікке меншік құқығына ие болады: (1) алушы жылжымайтын немесе жылжымалы мүлікті өзіне берген кезде адал әрекет етеді; (2) аударым ақылға қонымды бағамен жүзеге асырылады; сондай-ақ (3) берілген жылжымайтын мүлік немесе жылжымалы мүлік заң талаптарына сәйкес тіркелді немесе тіркеу қажет болмаса алушыға жеткізілді.

Егер алушы алдыңғы параграфтың ережелеріне сәйкес жылжымайтын немесе жылжымалы мүлікке меншік құқығына ие болса, бастапқы меншік иесі мүлікке құқықсыз билік ететін адамға қарсы залалды өтеуді талап етуге құқылы.

Егер тарап меншік құқығынан өзгеше нақты құқықты адал иеленсе, алдыңғы екі параграфтың ережелері тиісті өзгерістермен қолданылады [80].

Аталғандар ҚХР заңнамасы бойынша адал алушы ұғымы Қазақстан Республикасының заңнамасына қарағанда анағұрлым кең екенін көрсетеді.

Біздің ойымызша, «адал алу» ұғымының мұндай кең түсіндірмесі өте орынды.

Корея Республикасы (Оңтүстік Корея) Азаматтық Заңының 2-бабына сәйкес заңнамада көзделген құқықтар мен міндеттерді іске асыру кезінде сенім мен адалдық қағидаттары сақталуға тиіс. Құқықтарды теріс пайдалануға тыйым салынады [81]. Жылжымалы жылжымайтын мүлікке қатысты Корея Республикасы Азаматтық Заңының 249-бабы егер жылжымалы мүлікті ашық сатып алған адам оны адал иеленсе және немқұрайдылыққа жол бермесе, ол жылжымайтын мүлікті сатып алған адам титулдық құқық иесі болмаса да, дереу меншік құқығын алады деп белгілейді [81].

Осылайша, адал алушының құқықтарын қорғау ұқсас нормалар мен принциптерге сүйенеді және әртүрлі құқықтық жүйелерде бірдей. Бұл болжамды роман-германдық немесе англо-саксондық құқықтық жүйені ұстанатын мемлекеттердің құқығы растайды.

ТМД елдерінің заңнамасына қатысты. Қолданыстағы Ресей Федерациясының заңы бойынша, адал алушыдан алынған мүлік меншік иесіне тек екі жағдайда қайтарылады: егер ол тегін алынса немесе меншік иесі мүлікті жоғалтса, ұрланған немесе иесінің иелігінен оның еркінен тыс басқа жолмен шығарылған болса. Ақша мен бағалы қағаздарға аталған талаптың қатысы жоқ — оларды адал алушыдан талап ету мүмкін емес (Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 302-бабының 3-тармағы) [25].

Адал алушыны меншік иесінен қорғау тәсілдері туралы мәселені нақтылау Ресей заңнамасында және сот практикасында кең таралған, ол бір жағынан меншікті қалпына келтіру туралы, екінші жағынан виндикация туралы сот шағымдарының бәсекелестік проблемасымен байланысты.

РФ Азаматтық кодексінің 302-бабының нормаларымен виндикациядан қорғалған алушы реституцияға (Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 167-бабының 2-тармағы, мәміленің жарамсыздығының салдарын қолдану туралы талап) қарсы қорғансыз болып табылады.

Ресей Федерациясының Жоғарғы төрелік Сотының Пленумының 25 жылғы 1998 ақпандағы №8 қаулысының нәтижесінде қолданыстағы практика біршама өзгерді. Пленумға сәйкес, «егер меншік иесі алушыға берілген мүлікті сату және қайтару туралы мәмілені жарамсыз деп тану туралы талап арыз берсе және осы дауды шешкен кезде сатып алушы адал алушыға қойылатын талаптарға сәйкес келетіні анықталса, мүлікті қайтару туралы талаптарды қанағаттандырудан бас тарту керек».

Көрші мемлекеттің тәжірибесінде алушының адалдығын ескерместен, жалпы юрисдикция соттары қалпына келтіруді қолданып, мүлікті бастапқы иесіне қайтарды. Бұл тәжірибе әсіресе жылжымайтын мүлікті сату саласындағы құқықтық қатынастарға қолданылған кезде ауыр болды. Себебі адал алушы сатушыдан пәтер үшін төленген ақшаны өндіріп алудың мүмкіндігі болмай, сатып алынған пәтерден айырылды, ал пәтерді сатудан түскен қаражат жұмсалып қоятын.

Көрші мемлекеттің тәжірибесінде алушының адалдығын ескерместен, жалпы юрисдикция соттары қалпына келтіруді қолданып, мүлікті бастапқы иесіне қайтарды. Бұл тәжірибе әсіресе жылжымайтын мүлікті сату саласындағы құқықтық қатынастарға қолданылған кезде ауыр болды. Себебі адал алушы сатушыдан пәтер үшін төленген ақшаны өндіріп алудың мүмкіндігі болмай, сатып алынған пәтерден айырылды, ал пәтерді сатудан түскен қаражат әдетте жұмсалып қояды [82].

Мүлікті біреудің заңсыз иелігінен талап ету - Ресей соттарындағы даулардың кең таралған санаты болып табылады. Заңнама нормалары мен қалыптасқан сот практикасы жылжымайтын мүлікті алушының әрқайсысына дерлік оны жоғалту қаупі төніп тұрғанын көрсетеді, бұл соңғысы үшін ауыр, зиянды материалдық салдарға әкеледі. Шаруашылық қызметпен айналысатын субъектілердің де коммерциялық жылжымайтын мүлікті жоғалту қаупі бар.

Соттардың виндикация туралы заңнаманың ережелерін қолдану тәжірибесін талдау адал сатып алушының, яғни олардан коммерциялық

жылжымайтын мүлік талап етілген жағдайда экономикалық қызметпен айналысатын субъектінің қорғаныс стратегиясының контурларын анықтауға мүмкіндік береді.

Ресей заңнамасы виндикациялық талап - біреудің заңсыз иелігінен мүлікті талап ету меншік иесінің иесі емес адамға затты қайтару туралы талабы болып табылады деп белгілейді.

РФ АК-нің 302-бабының 1, 2-тармағына сәйкес, егер мүлікті иеліктен айыруға құқығы жоқ адамнан алушы ол туралы білмеген және біле алмаған (адал алушы) болса, онда меншік иесі мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам жоғалтқан не сол немесе басқа адамнан ұрланған, не олардың иелігінен олардың еркінен тыс өзге жолмен кеткен жағдайда, меншік иесінен бұл мүлікті талап етіп алдыруға құқылы.

Жоғарғы Сот (РФ Жоғарғы Сотының Төралқасымен 01.10.2014 ж. бекітілген «Мемлекеттік органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарының талаптары бойынша тұрғын үй-жайларды адал алушылардан талап етуге байланысты істер бойынша сот практикасына шолу») істердің осындай санаты бойынша анықтауға және дәлелдеуге жататын мән-жайлар мыналар екенін бірнеше рет атап көрсеткен:

- мүлікті өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету туралы талап қоюмен жүгінген тұлғаның меншік құқығының болуы (болмауы);

- мүліктің меншік иесінің иелігінен немесе меншік иесі оны иеленуге берген тұлғаның иелігінен өз еркімен немесе олардың еркінен тыс шығуы;

- мүлікті сатып алудың өтелуі;

- заңсыз иеленушіде мүліктің оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан сатып алынғанын білмеуіне және білуге тиіс болмауына байланысты адал иеленуші мәртебесінің болуы.

Сондай-ақ, мемлекеттік органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарының талаптары бойынша азаматтардан тұрғын үй-жайларды талап етуге байланысты істер бойынша сот практикасына қатысты тағы бір шолуда

(Ресей Федерациясының Жоғарғы Сотының Президиумы 25.11.2015 ж. бекітілген) Жоғарғы Сот соттарға дәлелдеу ауыртпалығын дау тараптары арасында қалай бөлу керектігін көрсетті.

Талап қоюшы талап етілетін мүлікке қатысты оның меншік құқығының не заңды иелену негізінің болуын, осы мүліктің заңсыз иеленушіде болу фактісін және мүліктің ерік-жігерден тыс оның иелігінен шығуын дәлелдеуге тиіс. Жауапкер мүлікті сатып алудың өтелуі туралы дәлелдер ұсынуы керек.

Әдетте, көрсетілген мән-жайларды дәлелдеу талап қоюшыда да (мүлікті беруге ерік-жігердің болуын/болмауын анықтауды қоспағанда), сондай-ақ жауапкерде де үлкен қиындық туғызбайды.

Істердің аталған санаты бойынша дәлелдеудің іргетасы алушының адалдығы мәселесі болып табылады.

Бір қарағанда, виндикациялық дауда сатып алушының адалдығы туралы мәселе туындамауы керек және бұл заңмен расталады, Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 5-бабының 10-тармағына сәйкес азаматтық-құқықтық қатынастарға қатысушылардың адалдығы және олардың іс-әрекеттерінің парасаттылығы күтіледі.

Бұл туралы РФ Жоғарғы Соты да айтқан: талап қоюшы сатып алушының теріс пиғылын куәландыратын мән-жайларды дәлелдеуге құқылы. Сондықтан адалдықтың презумпциясына негізделген алушының процессуалдық белсенділігі төмен болса, ол меншік құқығынан айырылып қалуы мүмкін.

Осыған байланысты, алушы жылжымайтын мүлікті адал алғанын растайтын дәлелдемелерді іздеуге және жинауға байыпты түрде қатысуы керек.

Мүлікті адал алу алушының мүлікті иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан алынғанын білмейтінін және білуге тиіс еместігін куәландырады. Осы құқықтық санаттың субъективті сипаты соттың істің барлық мән-жайларын, алушының іс-әрекеттерін мұқият бағалауын анықтайды.

Жалпы, сот практикасы тіркеуші органнан алынған анықтама даулы мүлікті адал алудың сөзсіз дәлелі емес екенін көрсетеді.

Сонымен қатар, Адам құқықтары жөніндегі Еуропалық сот өзге ұстанымды ұстанатынын атап өткен жөн. Ал Ресей Федерациясы «Адам құқықтары мен негізгі бостандықтарды қорғау туралы конвенцияға» қатысушы болып табылады осыған байланысты Ресей Федерациясы Конвенция мен оған хаттамаларды түсіндіру және қолдану мәселелері бойынша адам құқықтары жөніндегі Еуропалық сот юрисдикциясын міндетті деп таниды.

Адам құқықтары жөніндегі Еуропалық сот № 7097/10 шағым бойынша «Гладышевтің Ресей Федерациясына қарсы» ісін қарап, қарау барысында келесі ұстаным білдірді: Адам құқықтары жөніндегі Еуропалық сот мүлікті иеліктен шығарудың шарттары мен тәртібін анықтау, сондай-ақ осы шарттардың сақталуын бақылау мемлекеттің ерекше құзыретіне жататынын атап өтті. Жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару бойынша мәмілелер мемлекетті, атап айтқанда федералды тіркеу қызметі меншік иесінің қауіпсіздігін арттыруға бағытталған рәсім арқылы заңдастыруды талап етеді. Титулдың тазалығын қамтамасыз ететін реттеуші органдар болған кезде мүлікті сатып алушы осы мақсаттарда арнайы енгізілген рәсімдер шеңберінде жойылуға тиіс кемшіліктерге байланысты меншік құқығын тоқтату тәуекелін бағаламауға тиіс. Биліктің жіберіп алуы осы мүлікті адал сатып алушыға қарсы кейінгі санкцияларды ақтай алмайды.

Конституциялық Сот та «Азамат А.Н. Дубовецтің шағымына байланысты Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 302-бабы 1-тармағы ережелерінің конституциялығын тексеру туралы іс бойынша» 22.06.2017 жылғы № 16-П қаулыда адам құқықтары жөніндегі Еуропалық соттың аталған ұстанымына да сілтеме жасады Атап айтқанда, Жоғарғы Сот үшінші тараптың мүлікті сатып алушысы мемлекеттің өзі арнайы әзірлеген рәсімдер арқылы жойылуы керек кемшіліктерге байланысты меншік құқығынан айыру қаупін

кабылдамауы керек деп атап өтті. Сонымен қатар, осы мақсаттар үшін жылжымайтын мүлікке қатысты жекелеген тіркеу іс-әрекеттерін жасауға қатысқан мемлекеттік органдардың иерархиясы мен құзыреті бойынша айырмашылықтары маңызды емес.

Адам құқықтары жөніндегі Еуропалық соттың көрсетілген құқықтық ұстанымы сатып алушы – азаматтың адалдығын дәлелдеу кезінде пайдалы болуы мүмкін, алайда, егер сатып алушы шаруашылық жүргізуші субъект болып табылса және коммерциялық жылжымайтын мүлік талап етілсе, Оның қандай оң әсерін тигізетіні туралы айту қиын, алайда адам құқықтары жөніндегі Еуропалық соттың осындай құқықтық ұстанымының бар екенін ұмытпау керек.

Алушының адалдығын растайтын мән-жайларға қатысты келесіні атап өткіміз келеді.

13.11.2008 ж. №126 «Біреудің заңсыз иелігінен мүлікті талап етуге байланысты кейбір мәселелер бойынша сот практикасына шолу» Ресей Федерациясының Жоғарғы төрелік сотының Президиумы ақпараттық хатында алушының адал еместігін растайтын кейбір жағдайларды көрсетеді, оларға мүлік құнының төмендетілген бағасы (көрсетілген істе мүлік нарықтық бағадан екі есе төмен бағамен сатылды), мүлікті беруге бағытталған мәмілені жасасуға қатысқан адамдар арасындағы туыстық және өзге де байланыстарды жатқызуға болады [83].

Заңнамада алушының алынған мүліктің құнын нарыққа сәйкестігі тұрғысынан бағалауды жүзеге асыру міндеті қарастырылмаған, сонымен қатар келісім-шарт еркіндігі қағидаты тараптарға коммерциялық жылжымайтын мүліктің кез-келген бағасын келісуге мүмкіндік береді, алайда алушының адалдығын дәлелдеу мәселесінде даулы мүліктің төмендетілген құны, басқа жағдайлармен қатар, бұл адалдықтың жоқтығын көрсетуі мүмкін.

Бұл дегеніміз, егер алушы мұндай баға қоюға қандай да бір ақылға қонымды себептер болмаған кезде мүлікті көрінеу төмен бағамен сатып

алғанын түсінгенін, тиісті сақтық танытпағанын және мүліктің заңдылығына қосымша тексеру жүргізбегенін анықтаған жағдайда, сот алушыны терім пиғылды деп таниды, өйткені сатып алудың төмендетілген бағасы сатушының осы мүлікті иеліктен шығару құқығына күмән тудыруы керек еді.

Алайда, сот практикасында соттар мүліктің құнын 25%-ға төмендетуді жосықсыз деп санамаған мысалдар да бар (Екінші төрелік апелляциялық соттың 08.07.2016 жылғы № 02ап-4604/2016 № А28-4233/2015 іс бойынша қаулысы). Соттар мәміле бағасының нарықтық бағаға сәйкес келмеуі маңызды мәнге ие бола алмайды деп санайды, өйткені сатып алушының адалдығын жоққа шығару үшін мұндай сәйкессіздік айқын болуы керек, өйткені әдеттегі айналым жағдайында сатушы мүлікті нарықтан төмен бағамен сатуға мүдделі болуы мүмкін [84].

Осылайша, мүліктің құны 50% - дан астам болжамды түрде төмендетілуі керек.

Меншік құқығын беруге бағытталған мәмілелер тараптарының туыстық және өзге де байланыстарының (үлестестігін куәландыратын) болуы, соттардың пікірі бойынша, сатып алушыда даулы мүлікті иеліктен шығаруға түпкілікті сатушының өкілеттігіне күмән туғызуы тиіс. Тиісінше, коммерциялық жылжымайтын мүлік сатып алғанда, шаруашылық жүргізуші субъект осы жылжымайтын мүлік иеліктен шығарылған мәмілелер бойынша контрагенттердің аффилиирленгендігін тексеруі керек.

Көрсетілген мән-жайлардан басқа даулы мүлікті қайта сатудың болмашы мерзімі сатып алушының теріс пиғылына куә болуы мүмкін. Волга-Вятка округінің Төрелік Сотының № А28-4233/2015 іс бойынша жоғарыда аталған қаулысында мосттар бастапқы және қайталама мәміленің арасында 5 ай өтті, егер мәміле нақты сәйкес келмейтін даулы мүліктің нақты құнына сәйкес келмесе, ол жауапкердің адал еместігін көрсете алмайды.



Тиісінше, мүлікті қайта сату мерзімі елеусіз болып қалатын сәт, тиісінше, сатушының өкілеттіктеріндегі адал алушының күмәнін жоятын сәтті сот істің басқа нақты мән-жайларымен бірге бағалайды.

Талапкер алушының адал еместігін дәлелдей отырып, алушы сатушының мүлікті иеліктен шығару құқығына күмәндануы керек екенін көрсетуі керек. Керісінше жоққа шығарып, дәлелдей отырып, сатып алушы мүлікті иеліктен шығарушының өкілеттіктерін толық анықтау үшін заттың заңды тағдырын тексеруге бағытталған қосымша шаралар қабылдағанын сотқа көрсету өте маңызды.

Сатып алушы сатушының мүлікті иеліктен шығаруға құқығын тексеруді растауға сілтеме жасай алатын ықтимал жағдайлардың барлық түрлерін тізімдеу өте қиын болады, сонымен бірге сот үшін жеткілікті немесе аз көрсетілген жағдайлардың тізімін белгілеу ақылға қонымды және мүмкін болады.

Бастапқы тексеру әрекеттері даулы мүлік берілген мәмілелердің бүкіл тізбегін тексеруге, сондай-ақ сатып алынатын коммерциялық жылжымайтын мүлікке қатысты қандай да бір ауыртпалықтар мен шектеулердің болуын тексеруге бағытталуы тиіс. Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік тізілімінен құқықтардың ауысуы туралы үзінді көшірменің болуы сатып алушының даулы мүлікті сатушының өкілеттіктерін анықтауға бағытталған әрекеттерді жасағанын көрсетеді.

Бұдан басқа, жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттарды тексеру, Жоғарғы сот төралқасының 01.10.2014 жылғы шолуына сәйкес, сатып алушының адалдығын куәландырады, бұл жағдай, мысалы, сатушыдан сатып алынатын мүлікке қатысты барлық құқық белгілейтін құжаттарды сатып алушының ресми сұрауымен расталуы мүмкін.

Сатып алушы ұйымның қызметкерлері сатып алатын коммерциялық жылжымайтын мүлікті тікелей тексеру, нәтижесінде мәміле тараптары қол қойған тексеру актісі жасалады немесе тікелей сатып алу-сату шартында

тексеруге сілтеме жасалады, сатып алушының сатушының даулы мүлікті иеліктен шығаруға өкілеттіктеріндегі кез-келген күмәнді жоюға деген ерік-жігерінің бағытын растайды.

Тиісті нарықтағы даулы мүлікке сипаттамалары бойынша ұқсас коммерциялық жылжымайтын мүлік бағаларына мониторинг жүргізу сотқа сатып алушының адалдығын көрсетеді. Мұндай мониторингті сатып алушы ұйымның заңгері жүргізе алады, ал оның нәтижесі соңғысының ішкі құжатымен ресімделуі мүмкін.

Осылайша, соттардың виндикация тәртібімен талап етілетін мүлікті адал сатып алу фактісін дәлелдеуге қалыптасқан тәсілі сатып алушы сатушының осы мүлікті иеліктен шығару өкілеттіктерін тексеруге бағытталған толық іс-әрекеттерді жасауды растайтын дәлелдемелерді жинау және бағалау мәселесіне жауапкершілікпен және байыпты қарауы керек екенін көрсетеді.

Жоғарыда келтірілген мысалдарға сүйене отырып, шет мемлекеттердің заңнамасы «адалдық» және «адал алушы» санаттарының арақатынасы мәселесін басқаша реттейді деп қорытынды жасауға болады. Қазақстан Республикасының және ТМД елдерінің көп бөлігінің заңнамасы «адал алу» санатын «білмейтін және біле алмайтын» алушыға нақты нұсқаулармен көрсетеді.

Шет елдердің қазіргі заң ғылымы адалдық принципін әртүрлі тәсілдермен қолданады. Романо-германдық құқық жүйесі нормаларды сот арқылы түсіндіруге аз орын қалдырғанына қарамастан, адалдық принципіне қатысты соттарға адалдық дәрежесін анықтау құқығы қалды. Жалпы тенденция әртүрлі мемлекеттердің сот тәжірибесінде адалдық қағидатын ашық қолдану парадигмасына біртіндеп көшуін көрсетеді. Және бұл тек романо-германдық құқық жүйесіндегі мемлекеттерге ғана емес, англосаксондық құқыққа да қатысты. Посткеңестік кеңістікте осындай реформалар Қазақстан Республикасына одақтас серіктес мемлекеттері – Ресей мен Беларусьте де орын алды.

Бұл мемлекеттердің сот тәжірибесі соттардың адалдық принципіне жүгінуінің тиімділігін көрсетеді. Азаматтық заңнаманың негізгі принциптеріне адалдық енгізілген Ресей Федерациясының тәжірибесіне ерекше назар аудару керек. Соттардың адалдық қағидатын қолдану тәртібін реттейтін жоғары деңгейдегі нормативтік актінің болуы іс жүзінде туындауы мүмкін олқылықтардың барлық ықтимал соқтығысуларын жояды. Бұл тәжірибе, әрине, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 2-бабының адалдығы сақталған жағдайда Қазақстан Республикасында қабылдануы тиіс.

Адал алушы мен құқық иесінің мүдделер қақтығысының мәселесі әмбебап сипатқа ие және барлық құқықтық жүйелерде қарастырылады. Сонымен қатар, әртүрлі мемлекеттердің заңнамасы бұл мәселені шешуге әртүрлі көзқараспен қарайды.

Сондай-ақ, еуропалық мемлекеттердің көпшілігінің тәжірибесінде қарым-қатынаста адал құқықтарды қорғау меншікке қатысты айқын көрініс табады. Сонымен қатар, Еуропа мемлекеттерінде мемлекеттік тіркеу рәсімінен өткен жылжымайтын мүлікті меншік иесінен шығаруға болмайды. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу рәсімінен өткеннен кейін де, құқық иесінің пайдасына адал алушыдан иеліктен шығарылады.

Қорытындылай келе, талданған елдердің тәжірибесі адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселелесі өзекті әрі адам құқықтарын қорғауда маңызды екенін көрсетеді. Елімізде әзірше азаматтық құқық принципі ретінде «адалдық» бекітілмесе де, бұл түсінік бірнеше мәрте Азаматтық кодексте парасаттылық және әділдікпен қатар бір деңгейде ескеріледі. Яғни, адалдық, парасаттылық және әділдік қағидаттарын сақтау азаматтар мен заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы кезіндегі сөзсіз міндеті болып табылады және бұдан қазірдің өзінде «адалдық» азаматтық құқық қағидаты ретінде қолданылып жүргенін көруге болады.

Аталғандардың негізінде, Қазақстанда адал алушылардың құқықтарын қорғау институты теориялық және практикалық тұрғыдан жетілдіруді қажет екеніне көз жеткіздік.

Біздің ойымызша жетілдіруді:

- адал алушыларға қатысты азаматтық заңнамадағы олқылықтарды жою;
- мәміле жасасу сатысында құқықтардың қорғалуын қамтамасыз ету;
- тіркелген мүлікке туындаған дауды заңнамалық тұрғыда реттеу;
- сот практикасын біріздендіру мәселелері қажет етеді.

Ол үшін Ресей, Украина, Беларусь елдері сияқты оны заңды түрде принциптер қатарына енгізу адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының Қазақстанда дамуына үлесін қосар еді.

Елімізде аталған нормаларды енгізуді ерікті сақтандыру институтын дамыту және нотариустар мен ресімдеуші органдардың жауапкершілігін арттыру арқылы жүзеге асыруға болады.

Сондай-ақ, Қазақстанда адал алушылардың құқықтарын заңнамалық тұрғыда қорғау қажеттігін есекере отырып, Қытай еліндегі адал алушының құқықтарын қорғауға бағытталған бұл нормалары елімізде адал алушылардың құқықтарын қорғауға көп септігін тигізер еді.

Біздің ойымызша, бұндай норма Азаматтық кодекстің «Мүлікке билік етуге құқығы жоқ тұлғадан мүлікті адал алу» атты бапта көрініс табар еді.

Мәселен, жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау Қытай елінің зағнамасымен мазмұндас етіп, келесі редакцияда беруге болар еді: «Мүлікке билік етуге құқығы жоқ адам мүлікті сатып алушыға берсе, меншік иесі осы мүлікті қайтаруды талап етуге құқылы; сатып алушы осы жылжымалы мүлікті сатып алған кезде адал әрекет етсе; сату ақылға қонымды баға бойынша жүргізілсе; мүлікті сату туралы тіркеу жүзеге асырылса (тіркелуге жататын болса); егер сату тіркелуге жатпайтын жағдайда мүлік сатып алушыға берілсе адал алушы мүлікке меншік құқығына ие болады.

2. Егер сатып алушы жылжымайтын мүлікке меншік құқығын алдыңғы бөлігіне сәйкес сатып алса, бұрынғы меншік иесі осы мүлікке билік етуге құқығы жоқ тұлғадан зиянды өтеуді талап етуге құқылы».

Аталғандардың негізінде, шетел мемлекеттерінің озық тәжірибесін ескере отырып, осы мәселеге қатысты ұлттық заңнамамызды жетілдіріп, сәйкестендуге ат салысамыз деп үміттенеміз.

## 2. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ АДАЛ АЛУШЫНЫҢ ҚҰҚЫҚТАРЫН ҚОРҒАУДЫ ЖЕТІЛДІРУ

### 2.1. Қазақстан Республикасында адал алушының құқықтарын қорғау ерекшеліктері

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.

1994 жылғы 27 желтоқсанда қабылданған ҚР Азаматтық кодексінде 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 [2].

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 [2].

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.

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 меншік құқығына 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.

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

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

Соның ішінде жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау заңның, Жоғарғы Соттың нормативтік қаулыларының талаптарына, нақты сот практикасына негізделуге тиіс.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғауды реттеуде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскелерін беру, пайдалану және билік ету тәртібін және басқа да бірқатар ережелерді реттейтін ҚР Жер кодексі маңызды рөл атқарады.

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

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, салдарларды 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 жарамсыздығының салдарларын 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 [85].

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 қоюшыда Азаматтық кодекстің 260 және 261-баптарының тәртібімен адал иеленушіден мүлікті талап ету не жарамсыз мәмілелер бойынша өзге де салдарды қолдану құқығы туындайтыны түсіндіріледі (14-тармақ) [86].

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

Осылайша, 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. Мұндай шағымдар әртүрлі дәлелдерге негізделуі мүмкін 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 тиісті сот практикасы жинақталып, істердің осы санаты бойынша заңнаманы қолдану жөнінде түсініктемелер берілді.

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 уақтылы қарау және шешу заңдылықты нығайтуға, құқық бұзушылықтардың алдын алуға ықпал етеді, азаматтардың бұзылған құқықтарын, бостандықтары мен заңмен қорғалатын мүдделерін қорғауды қамтамасыз етеді.

Соттар жылжымайтын мүлікті алған тұлғаның адал алушы екенін 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 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 хабарламай даулы мүлікті Е.-ге сатып жіберген.

Жоғарғы Сот Е. жоғарыда 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 [87].

Бұл мысал арқылы мұндай істер іс жүзінде алудың адалдығын дәлелдеу қиындығын дәлелдейді. Алайда сатып алушылар мүлікке қатысты дауды білетұра, адал алушы құқығын теріс пайдаланатын жағдайлар да жиі кездеседі.

Ал меншік иесінің мүлікті басқаның заңсыз иеленуінен талап етуі - меншік құқығын қорғаудың материалдық-құқықтық әдістерінің бірі. Виндикациялық талаптардың негізгі шарты - мүлікті меншік 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 себепі көбінесе адал алушы зардап шегеді. Мысалы, егер 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.

Аталғандардың негізінде, 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.

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

Құқықтар мен міндеттердің құқық иесінен құқықтық мұрагерге ауысуы меншік атауының берілуімен қатар жүреді, сондықтан оны меншік құқығының тоқтатылуымен және жаңа меншік құқығының пайда болуымен шатастыруға болмайды. Адал алушы жағдайында меншік атауын ресми түрде беру болмайды. Адал алушы даулы меншікті оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ, яғни меншік атағы жоқ адамнан сатып алады. Бұл жағдайда жанжал туындайды, онда меншіктің заңды титулын ұстаушы ресми меншік иесі болып қала береді, ал меншік иесі - нақты адал сатып алушы болады.

Адал алушы мен титулдық меншік иесі арасындағы дауларды шешудегі негізгі рөл соттың жауапкердің адалдығының дәрежесін анықтауы. Бұл жағдайда маңызды мәселе-дәрежені дәлелдеу ауыртпалығы өзінің адалдығын дәлелдеу үшін бұл ауыртпалық талапкерге жүктеледі. Бұл пікірді, мысалы, Ресей Федерациясының Азаматтық кодексіне түсініктеме авторлары А.Ю. Кабалкин, Т.Е. Абова қолдады [88]. Бұл сондай-ақ ҚР АҚ 8-бабының 4-тармағынан қисынды түрде келіп шығады, онда адалдық презумпциясы бекітіледі. Яғни, сот бастапқыда адал ниетті деп санайды. Біздің ойымызша, сатып алушы қабылдауға міндетті емес.

Мүлікті сатып алумен байланысты болуы мүмкін барлық жағдайларды анықтау үшін қандай да бір ерекше шаралар одан тек сақтықты талап етеді.

Дегенмен, заңгерлердің жазбаларында тікелей қарама-қарсы көзқарас бар. Мысалы, И.В. Аксюк адалдық туралы болжамдар виндикациялық талаптарға қолданылмайды деп жазады, өйткені олар адалдық принципі

туралы емес, адамның субъективті жағдайы туралы [89]. Біздің ойымызша, бұл адал алушының құқықтық мәртебесін дұрыс көрсетпейді, ол нақты субъективті талаптардан басқа, «білетін/білмейтін» және бағалау сипатының объективті критерийлеріне «білмеуі керек» сәйкес болуы тиіс. Адамның мүлікке құқықтардың ауысу рәсімін бұзу фактісі туралы білу немесе білмеу мүмкіндіктерін бағалау бағалаудың субъективті жазықтығында бола алмайды. Алайда, адал алушының іс-әрекеттерінің бұл ерекшелігі төменде қарастырылады. Адалдықты Қазақстан Республикасының азаматтық құқығындағы құқықтық институт ретінде түсіну үшін сот практикасына жүгіну қажет. Е.Б. Абдрасулов пен А.Е. Абдрасулова атап өткендей: «сот практикасында көптеген шешімдер бар, олардың негізінде Қазақстан Республикасының тиісті билік органдары нақты адамдар мен мән-жайларға қатысты құқықтық жағдайды өзгертті, дегенмен шешімдерде қандай да бір органдарға немесе субъектілерге қандай да бір жолмен әрекет етуге нақты нұсқаулар болмаған» [90].

Қазақстандық және шетелдік соттардың тәжірибесі соттың жауапкердің немесе талапкердің адалдық дәрежесін айқындауының негізгі критерийі құқықтық қатынастардың субъективті жағы, «білген/білмеген» немесе «білген немесе біле алмаған» санаты болып табылатынын көрсетеді.

Осылайша, сот органдары үшін адамның адалдығын анықтауда оның ниетін нақты (жасырын) немесе анық (айқын) білдіру маңызды болады. Адамның өз айғақтарындағы дәлсіздіктер, заңнамада белгіленген нормалардың құқықтық мазмұнына қайшы келетін күдікті әрекеттер де дәлелдеме болуы мүмкін. Бұл азаматтық құқықтық қабілеттілікті іске асыру нысандарын шектеу туралы емес, азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушының жосықсыз әрекеттерін ынталандыруға жол бермеу туралы сөз қозғалып отыр.

Мысал ретінде келесі істі келтіруге болады: азамат Б.-нің «Шымкент қаласы әкімінің аппараты» мемлекеттік мекемесіне (ары қарай – ММ) мұраны

қабылдау мерзімін қалпына келтіру туралы талап арызбен сотқа жүгініп, өзінің талабын ол В. - ның мұрагері екенін, В. оның әжесі екенін негіздеді. В. қайтыс болған кезде ол кәмелетке толмаған болғандықтан және балалар үйіне орналастырылғандықтан, мұраны қабылдау мерзімін өткізіп алған.

Шымкент қаласы Еңбекші аудандық сотының 2020 жылғы 19 тамыздағы шешімімен талап қанағаттандырылды.

Б.-нің әжесі қайтыс болғаннан кейін (1997 жылғы 15 қазанда) ашылған мұраны, мұрагерлік мүлікті (бұдан әрі – даулы пәтер) қабылдау мерзімі қалпына келтірілді. Шымкент қаласы сотының азаматтық істер жөніндегі сот алқасының 2020 жылғы 11 қарашадағы қаулысымен бірінші сатыдағы соттың шешімі өзгеріссіз қалды.

Жоғарғы Соттың азаматтық істер жөніндегі сот алқасы жергілікті соттардың сот актілерін мынадай негіздер бойынша өзгеріссіз қалдырды. Іс материалдарынан 1992 жылғы 23 қарашадағы жекешелендіру шарты негізінде даулы пәтердің иелері В. және И. - талапкердің әжесі мен ағасы болған. 1997 жылы 15 қазанда В. қайтыс болды. Ата-анасының қайтыс болуына байланысты: талапкер Б. Шымкент қаласы әкімінің 2000 жылғы 8 қарашадағы шешімі негізінде балалар үйіне анықталды. Шымкент қаласы Еңбекші аудандық сотының 2019 жылғы 20 маусымдағы заңды күшіне енген шешімімен даулы пәтерді сатып алу-сату туралы мәмілесін тану туралы О.-ның И.-ға талап арызы ішінара қанағаттандырылды.

Сот даулы пәтердің 1/2 бөлігінде О. мен И. арасында жасалған сату мәмілесін жарамды деп қаулы етті. Қалған бөлігінде сот ісі қанағаттандырусыз қалды.

Бұл істі қарау кезінде сот и.мәміле бойынша өзіне тиесілі үлесті ғана иелік етуге құқылы деген қорытындыға келді. Оның әжесіне тиесілі пәтердегі үлестерге билік ету құқығы болған жоқ. Мүдделі тұлға О. - ның даулы мүлікті адал алушы ретінде тану туралы уәждерін сот негізсіз деп таныды.

Даулы мүліктің бар-жоғы және орналасқан жері туралы Б. - ның сотқа жүгінгенге дейін көп уақыт бұрын белгілі болғандығы туралы дәлелдер болжамды сипатқа ие, тиісті дәлелдемелермен расталмаған, сондықтан оларды назарға алуға болмайды [91].

Бұл мысалдан көріп отырғанымыздай, даулы мүлікті сатып алушы оның даулы екенін білмеуі әбден мүмкін еді.

Жалпы, «білмесе және білуге тиіс болмаса» тіркесін әртүрлі жолмен түсіндіруге болады.

Кеңестік азаматтық ғылымда кейбір авторлар алушының қарапайым абайсыздығы оның адал еместігіне әкеледі деп болжаған [92, 93]. Және, керісінше, О.С. Иоффенің классикалық жазбаларында «теріс пиғыл тек қасақана немесе абайсызда жасалған жағдайларда ғана орын алады» деген болжам айтылды [94]. ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабында пайдаланылатын «білмесе және білуге тиіс болмаса» деген сөз тіркесінің тура мағынасына сүйене отырып, сөз мүлікті алатын адамның мәртебесі туралы алушының білмеуі туралы қозғалып отыр деп айтуға болады. Бұл жерде болжам немесе немқұрайлылық туралы айтылмайды, сәйкесінше, О.С. Иоффенің алушының тек қасақана немесе ұқыпсыз әрекеттері оны теріс пиғылды етеді деген ұстанымымен келісуді жөн көрдік [94, 104-б.].

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 [7].

ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабында көрсетілген «білмесе және білуге тиіс болмаса» деген сөз тіркесінде субъективті талаптың да, объективті сипаттың да белгілері бар. Атап айтқанда, адамның «білмегені» туралы нұсқау, әрине, бұл норманы субъективті талапқа жатқызады, өйткені «білмеді» категориясы, «білмеуі керек» категориясынан айырмашылығы, нақты жеке анықталған сипаттамаларды қамтиды және айыптау субъектісінің жеке ерекшеліктеріне байланысты емес. Сондай-ақ, «білу/білмеу» талабы ықтималды бағалауға ұшырамайтын адамның іс-әрекетінің нақты сипаттамасын білдіреді. Бұл - факт. Сонымен бірге, нақты фактіден басқа, адамды адал алушы деп тану үшін бағалау сипаттамасының болуы қажет, оны «білмеу керек» санаты куәландырады.

Бұрын көрсетілгендей, бұл ұғымның мәні ҚР Азаматтық кодекстің 261-бабында көрсетілген - мүлікті иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлғадан өтемін төлеп алған, ол туралы алушы білмеген және білуге тиіс емес (адал алушы) кез келген тұлға адал алушы болып табылады.

Егер жылжымайтын мүлік нарығы туралы айтатын болсақ, онда жылжымайтын мүлік объектісін заңды түрде сатып алған, бірақ кейіннен осы мүлікті (бұл жағдайда – пәтерді, үйді немесе жер учаскесін) заңсыз иеленуден алып қою туралы талап бойынша жауапкер болған сатып алушыға адал сатып алушы мәртебесі берілуі мүмкін. Егер сатып алушы сатушыдан мүлікті иеліктен шығаруға заңды кедергілер туралы хабардар болған жағдайда, ол адал сатып алушы болып санала алмайды.

Осылайша, жылжымайтын мүлікті алушы «адал» атануы үшін екі негізгі критерий бар:

- бірінші: алушы мүлікті иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан ақылы түрде сатып алғанын білмеді және біле алмады;



- екінші: алушы сатушыда жылжымайтын мүлікті заңды иеліктен шығару құқығының жоқтығы туралы ақпаратқа ие болмады, бірақ барлық жағдайларды анықтауға тырысты.

Осы екі фактордың болуын сот процесінде дәлелдеу қажет екенін түсіну керек. Соған қарамастан, елде қолданыстағы сот практикасы (кінәсіздік презумпциясына ұқсас) алушының адалдық презумпциясы принципін мойындайды, яғни керісінше дәлелденгенге дейін оны адал деп санайды. Алайда, сатушыға қатысты бұл ереже де қолданылады, сондықтан сатып алушы да, сатушы да бұл жағдайда тең құқықта болады. Кім шын мәнінде адал деп танылады, оны сот шешуі керек.

Қолданыстағы азаматтық заңнама меншік иесінің жоғалған мүлікті қайтарудың екі мүмкіндігін қарастырады: жасалған мәмілені жарамсыз деп тану немесе адал алушыдан мүлікті қайтару туралы талап қою. Жалпы юрисдикция соттары көбінесе бірінші мәмілені жарамсыз деп тани отырып, тізбектегі барлық кейінгі мәмілелерді автоматты түрде жарамсыз деп таниды. Бірақ мұндай жағдайларда мәмілелердің жарамсыздығын көздейтін нормаларды емес, адал алушыдан мүлікті талап ету мүмкіндігін көздейтін заң нормаларын қолдану қажет.

Жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату мәмілесін жасау кезінде заң меншік иесі-сатушының құқықтарын қорғайды, бұл соңғысының өз мүлкін басқа біреудің заңсыз иелігінен сот арқылы талап ету мүмкіндігін қарастырады. Алайда, бұл құқыққа шектеу бар. Мұндай шектеуді енгізу басқа қатысушының - адал алушының мүдделерін қорғауды қамтамасыз ету қажеттілігімен байланысты, бұл меншік құқығын қорғау принципінен тыс.

Мәселен, Азаматтық кодекстің 261-бабының 1-тармағында, «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.

Жоғарыда көрсетілген норманың мазмұнынан, егер мүлік заңсыз мәмілелер нәтижесінде меншік иесінің иелігінен шығып кетсе, адалдық қағидатын іске асыру орын алады, алайда алушы мүліктің меншік иесінің иелігінен оның еркінен тыс шығып кеткенін білмеген және білуге тиіс емес.

Жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару туралы өтеулі мәміленің жарамсыздығы, оған құқығы жоқ адамның мүлікті иеліктен шығаруы негізі бойынша, егер ол адал алушыға қойылатын талаптарға сай келсе, меншік иесіне бұл мүлікті өз алушысынан талап ету құқығын бермейді.

Демек, өз құқықтарын қорғау үшін алушы өзінің адалдығын дәлелдеуі керек. Бұл жағдайда алушының іс-әрекетінде қасақана немесе ұқыпсыздықтың болуы мұндай алушының мүдделерін қорғау мүмкіндігін жоққа шығарады. Мысал ретінде сатып алушы сатуға құқығы жоқ адамнан жылжымайтын мүлік сатып алатындығын білетін және одан жылжымайтын мүлік сатып алғысы келетін жағдайлар болуы мүмкін. Немесе ол жылжымайтын мүлікті сатуға құқығы жоқ адамнан сатып алатынын білмеген кезде, ол бұл туралы білуі керек және білуі керек еді. Барлық жағдайларда, өзінің адалдығын дәлелдей отырып, сатып алушы сатушыда жылжымайтын мүлікке иелік етудің барлық өкілеттіктерінің бар екеніне сенімді екенін растауы керек.

Алушының адалдығы туралы мәселені бағалау кезінде сот мәміленің шарттарын, мысалы, шартта көрсетілген жылжымайтын мүліктің бағасын ескеруі мүмкін. Егер келісімшарттық баға жылжымайтын мүлік нарығындағы пәтердің немесе үйдің нақты құнынан айтарлықтай өзгеше болса, бұл сатып алушының адал еместігінің дәлелі бола алады.

Егер алушы сотта өзінің адалдығын дәлелдей алса, онда жалпы ереже бойынша жылжымайтын мүлік оның иелігіне түседі. Өз кезегінде, меншік иесі өз мүлкіне негізсіз билік еткен адамнан залалды өндіріп алу туралы талап қоюға құқылы.

Бірақ жалпы ережелерден ерекше жағдайлар бар. Мысалы, меншік иесі өзінің иелігінен шығарылған жылжымайтын мүлікті, егер ол меншік иесінің иелігінен оның еркінен тыс шығып кетсе, сондай-ақ егер ол мүлікті алдау, зорлық-зомбылық, қорқыту, өз өкілінің басқа тараппен зиянды келісімі немесе ауыр жағдайлардың жиынтығы әсерінен басқа адамға берсе, тіпті адал алушыдан талап ете алады. Бұл ретте, егер меншік иесі қандай да бір түрде мүлікті басқа тұлғаға беруге қатысты болса, онда ол өз мүлкін талап ете алмайды. Сондай-ақ, меншік иесі кез-келген жағдайда өзінің жылжымайтын мүлкін адал алушыдан талап етуге құқылы, егер бұл мүлікті оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан алған болса, мысалы, сыйға тарту шарты бойынша. Ақша мен бағалы қағаздар ерекшелік болып табылады - адал алушыдан оларды талап ету мүмкін емес.

Осылайша, егер меншік иесі алушыға берілген мүлікті сатып алу-сату және қайтару мәмілесін жарамсыз деп тану туралы талап арыз берсе және осы дауды шешкен кезде сатып алушы адал алушыға қойылатын талаптарға жауап беретіні анықталса, мүлікті қайтару туралы талаптарды қанағаттандырудан бас тарту керек.

Адал алушының құқықтарын қорғауға байланысты туындайтын мәселелер «Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Жоғарғы Соттың 2007 жылғы 16 шілдедегі №5 нормативтік қаулысында көрініс тапты.

Аталған нормативтік қаулының 15, 16-тармақтарына 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 түсінілген [94].

Егер сот сатып алушының тұрғын үйді иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамның оны иеліктен шығаруы туралы білгенін немесе білуге тиіс екенін, не егер өтеулі мәміле жасалған кезде сатылатын тұрғын үйге қатысты үшінші тұлғалардың сатып алушы білген немесе білуі мүмкін талаптары болғанын және бұл талаптар кейіннен заңды деп танылғанын анықтаса, онда оны адал алушы деп тануға болмайды.

Мұндай сот ісін қараудың сот практикасы әртүрлі.

Азамат Т. азамат Б.-ға Б. мен К. азаматтарының арасында жасалған пәтерді сатып алу-сату шартын жарамсыз деп тану туралы сотқа жүгінді. Оның пікірінше, мәміле жауапкерді жоғарыда аталған пәтерді сатып алу-сатудың негізгі шартын жасасу туралы алдын ала шарттың талаптарын орындауға мәжбүрлеу туралы сот шешімін орындаудан жалтару мақсатында жасалды. Талапкер сондай-ақ осы жылжымайтын мүлікке тыйым салу түріндегі ауыртпалық болған кезде жасалған мәміленің заңсыздығына сілтеме жасады.

Соттың ұйғарымымен іс бойынша талапкердің өтініші бойынша сатып алушы К. жауапкер ретінде тартылды, К. өз кезегінде даулы мәміле бойынша оны адал алушы деп тану туралы қарсы талап қойды.

Сот шешімімен Т.-нің талабы және К.-нің қарсы талабын қанағаттандырудан бас тартылды.

Сот өз шешімінде Т. борышқордың (Б.) адал еместігіне сілтеме жасай отырып, мәміленің басқа қатысушысы - мүлікті сатып алушының теріс пиғылды әрекетін көрсететін дәлелдер ұсынбағанын алға тартты.

Ал ҚР Азаматтық кодексі 158-бабының 3-тармағына сәйкес, мүдделі тұлға, егер мәмілеге қатысушылардың бірі оны үшінші тұлға алдындағы міндеттемесін орындаудан жалтару ниетімен жасаса, ал мәміленің басқа қатысушысы бұл ниет туралы білсе немесе білуге тиіс болса, мәмілені жарамсыз деп тануды талап етуге құқылы.

Сот сатып алушы К. борышкер Б.-нің өндіріп алушы Т. алдындағы орындалмаған міндеттемелерінің бар-жоғын және оның оларды орындаудан жалтару ниетін білмегенін, өйткені олар бұрын бір-бірімен таныс еместігін анықтады, ал сатушы оны бұл туралы хабардар етпеді. К. түсіндірмесінен пәтер сату туралы ол жылжымайтын мүлікті сату жөніндегі маклерден белгілі болды, маклерге ол газеттегі хабарландыру бойынша жүгінді. Бұл жағдайды куәгер Ж. растады, ол Б. пәтерін тексерген кезде тек коммуналдық төлемдер бойынша қарыздардың болуы туралы айтқанын растады.

Астана қаласы Әділет департаментінің сотқа берген ақпаратына сәйкес, иеліктен шығарылған пәтер сатып алу-сату мәмілесін ресімдеу күні тыйым салу және ауыртпалық салумен болған жоқ. Сот ұйғарымымен салынған тыйым сот орындаушысының қаулысымен тоқтатылды. Бұған сот нотариустан талап еткен, мәміле жасасуға және оны нотариаттық куәландыруға негіз болған құжаттар дәлел болды.

К. даулы мәміле жасасу кезінде сатып алынған мүлікке үшінші тұлғаның талаптары туралы, оның ішінде қабылданған сот актілеріне байланысты, сондай-ақ сатушының оның алдындағы міндеттемелерін орындаудан жалтару ниеті туралы білмегендіктен және біле алмағандықтан, сот мәмілені көрсетілген негіз бойынша жарамсыз деп тану туралы талап қоюдан бас тартты.

К.-ның адал алушы деп тану туралы қарсы талабын қанағаттандырудан бас тарта отырып, сот алушының адалдығы немесе адал еместігі оның меншік иесі даулы мүлікті талап еткен жағдайда қолданылатынын көрсетті.

Сот тәжірибесінен тағы бір мысал. Сот шешімімен пәтерді сатып алу-сату шартын жарамсыз деп тану туралы талапты қанағаттандырудан бас тартылды. С.-ның адал алушы деп тану туралы қарсы талабы қанағаттандырылды.

Іс материалдарынан неке кезінде Т. тұрғын үй құрылысын дамытудың мемлекеттік бағдарламасы аясында тұрғын үйді сатып алу-сату шарты бойынша Астана қаласында бір бөлмелі пәтер сатып алғаны көрінеді. Неке бұзылғаннан кейін ол пәтерін С.-ге сатты.

Сот Т.-ның пәтерді сатып алу-сату шартын ерлі-зайыптылардың ортақ мүлкін иеленуге келісімінің болмауына байланысты жарамсыз деп тану туралы талабын қанағаттандырудан бас тартып, талапкер С. сатып алушының осы мәмілені жасауға келіспейтінін білетіні немесе білуі керек екендігі туралы дәлелдер келтірмегенін айтты. Сонымен бірге, сот талапкерге ерлі-зайыптылардың ортақ мүлкін бөлу кезінде иеліктен шығарылған тұрғын үй-жай құнының бір бөлігін өндіріп алу құқығын түсіндірді.

С.-ның адал алушы деп тану туралы қарсы талабын қанағаттандыра отырып, сот ҚР Жоғарғы Сотының 16.07.2007 ж. №5 «Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» нормативтік қаулысының 15, 16-тармақтарында баяндалған түсіндірмелерді басшылыққа алды.

Осы санаттағы істер бойынша сатып алушылардың адал алушылар деп тану туралы қарсы талаптарын мәні бойынша қарау практикасы қалыптасқан еді, бұл материалдық құқық нормаларын дұрыс түсіндірмеу және қолданудың салдары болып табылады.

Қазіргі уақытта бұл практика орын алмайды.

ҚР Жоғарғы Сотының аталған нормативтік қаулысының 18-тармағына сәйкес, егер тұрғын үйді иеліктен шығаруға құқығы жоқ тұлға ақылы шарт бойынша иеліктен шығарса, онда меншік иесі мәмілені жарамсыз деп тани отырып, адал алушыдан тұрғын үйді талап ету туралы талаппен сотқа жүгінуге

құқылы. Меншік иесінің бұл құқығы заңды бұза отырып жасалған алғашқы мәмілеге ғана емес, сонымен бірге барлық кейінгі мәмілелерге де қатысты.

Егер істі қарау кезінде сот келесі сатып алушының адал алушыға қойылатын талаптарға жауап беретінін, ал тұрғын үй меншік иесінің иелігінен оның қалауы бойынша шығып кеткенін анықтаса, онда талап қою талаптарын қанағаттандырудан бас тартылуы мүмкін.

Негізі, Азаматтық кодекстің 261-бабының мағынасы бойынша тұлғаны адал алушы деп тану талапкердің мүлікті өзгенің заңсыз иеленуінен талап ету туралы талабының заңдылығы туралы мәселені шешу кезінде бағалау ұғымы болып табылады және даудың дербес нысанасы ретінде қаралмайды. Азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылардың адалдығы болжанады, сондықтан сатып алушыны адал алушы деп тану меншік иесінің мүлікті талап ету туралы талабын қанағаттандырудан бас тартуға негіз болып табылады.

Мүлікке құқықтардың көшу мәселелерін зерделеу кезінде мемлекеттің азаматтық айналымның тұрақтылығын қамтамасыз етуі, нарықтық құқықтық қатынастарға адал қатысушылардың құқықтарын кепілдендіру проблемасы туындайды.

Р. Книпердің айтуынша, қазіргі азаматтық заңнама индивидуализммен аз сипатталады және адалдықтың объективті стандартталған қағидаттарына көбірек бейім. Оның пікірінше, бұл қазіргі дәуірдің жалпы тенденциясы ғана емес, сонымен бірге жаһандық нарықтық айналымды тиімді, динамикалық және оңай ұйымдастыру қажеттілігі, транзакциялық шығындарға бой алдырмау керек [68, 43-б]. Зерттеушінің пікірімен, әлемдік нарықтық экономиканың үдемелі процестерін ескере отырып, келісуге болады. Бұл жағдайда мемлекетке басты рөл берілген, өйткені ол енді нарықтық қатынастарды шеттеніп, азаматтық айналымнан шыға алмайды.

Адал алушының құқықтарын қорғау мәселесін зерделеу кезінде жылжымайтын мүлікті немесе жылжымалы мүлікті сатып алу мәселесі туындайтынын анықтау керек. Бұл жылжымайтын мүлікке құқықтардың

ауысуы жылжымалы мүлікке құқықтардың ауысуынан гөрі айтарлықтай айырмашылықтарға ие болуымен байланысты.

Қазақстан Республикасына меншік құқығының негізі құқық белгілейтін құжат (мәміле, сатып алу-сату шарты және т.б.) болып табылады. Бұл адал алушының құқықтарын қорғауға байланысты проблемалардың негізгі себебі болып табылады.

Осы құқық белгілейтін құжаттар - жылжымайтын мүлікке иелік ету құқығына дау туғызатын құжаттар болып табылады. Мұндай даулы мүлікті сатып алушы адал деп танылған жағдайда да, оның титулдық меншік иесінен сот процесін жеңіп алу мүмкіндігі өте аз, өйткені Қазақстандағы мемлекеттік тіркеу жүйесі, ЕО елдеріне қарағанда, егер нәтижесінде тіркеуге негіз болған құқық белгілейтін құжат кейіннен жарамсыз деп танылған болса, меншіктің абсолютті құқығына кепілдік бермейді.

Бұл тәжірибенің өз артықшылықтары да бар, өйткені ол титулдық меншік иесінің құқықтарын абсолютті қорғауға кепілдік береді, ол оның мүлкі жалған мәміле бойынша сатылады немесе мемлекеттік тіркеу рәсімінен өтіп, үшінші тарапқа өтетініне алаңдамайды. Алайда, шығындарды адал алушы көтереді, ол тіпті мүлік мемлекеттік тіркеу рәсімінен өтсе де, алаяқтықтан сақтандырылмаған.

Жалпы алғанда, жылжымайтын мүлікті сатып алғанда, ақылға қонымды сақтық таныту, жан-жақты зерттеу өте маңызды: сатушылар мен сатып алынатын мүлік туралы «ақпарат жинау», алдыңғы мәмілелерді талдау, заңгерлермен, нотариустармен уақтылы ақылдасу, басқа да осыған ұқсас шаралар ірі шығындар мен күйзелістерден сақтайды.

Қорытындылай келе, адал алушы мен меншік иесі арасындағы дауларды шешуде соттың жауапкердің адалдығы мен адалдық дәрежесін анықтауы шешуші рөл атқарады. Бұл ретте адалдық дәрежесін дәлелдеудің ауыртпалығын кім көтереді деген маңызды мәселе. Кең таралған пікір бойынша, эквайер өзінің адалдығын дәлелдеуге міндетті емес, бұл ауыртпалық



талапкерге жүктеледі. Біздің ойымызша, сатып алушы оның мүлікті иемденуімен байланысты болуы мүмкін барлық мән-жайларды анықтау үшін қандай да бір арнайы шараларды қолдануға міндетті емес, одан тек қалауы талап етіледі. Бұл тұжырым адамның және азаматтың конституциялық құқықтарына – презумпцияға негізделген.

## 2.2. Адал алушының құқықтарын қорғаудың өзге де тәсілдері

Адал алушылардың құқықтарын қорғау заңнамалық тұрғыда реттеуді, аталған санаттағы тұлғалардың құқықтарын қорғау жолдарын жетілдіруді адал алушылардың құқықтарын қорғауда қолданыстағы заңнаманы зерттеу, олардың құқықтарын қорғаудың жаңа жолдарын әзірлеу арқылы қолданысқа енгізу қажет.

Ол үшін адал алушының құқықтарын қорғауды жетілдірудің өзге де тәсілдерін қарастыру, соның ішінде шарттарды ерікті сақтандыруды ынталандыруды, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы дауларға медиация рәсімдерін қолдануды, дауларды сотқа дейін реттеуді амалдарын қарастыру көзделеді.

Сақтандыру. Қазақстан Республикасында тұрғын үй сатып алуға ипотекалық қарыз алған кезде, әдетте, банктің клиентіне сатып алынатын жылжымайтын мүлікті бүліну және жойылу тәуекелдерінен сақтандыру не Қарыз алушының өмірін, денсаулығын және еңбекке қабілеттілігінен айырылу тәуекелін сақтандыру ұсынылады.

Бұндай 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 жазбаша түсіндіруге міндетті» нормаларымен толықтыру арқылы ынталандыруды ұсынамыз.

Ол ұсынысты келесідей негіздейміз.

Алушының пайдасына шешім қабылдаған кезде сот алушының мәміле жасау кезінде тиісті сақтық танытқандығы туралы мәселені қарайды. Мұнда келесі факторлар ескеріледі:

- алушының мүлікті алудан бұрын жылжымайтын мүлік объектісіне тексеру жүргізуі;
- сатушының (сатушылардың) сатуға құқығын анықтау үшін қажетті іс-әрекеттердің қабылдануы, объектінің заңды тазалығының тексерілуі;
- объектінің бағасы нарыққа сәйкес болуы немесе нарықтағы басқа объектілерден әлдеқайда төмен болуы;
- алушының алатын жылжымайтын мүлікке үшінші тұлғалардың құқықтары туралы ақпарат алуы;

Мысалы, «мәміленің тазалығын» тексеру туралы заң компаниясымен жасалған келісім-шарт - алынған объект туралы алушының адалдығының дәлелі болып табылады.

Әрине, мұның бәрін құжатпен растау қажет болады.

Мүлікті заңсыз иеліктен шығаруға қатысты және жалпы жылжымайтын мүлікке қатысты сот процестері күрделі, көбінесе уақыт пен қаражатты көп қажет етеді. Сондықтан, жылжымайтын мүлікті алмас бұрын, тараптарға келесі ақпаратты жеткізген абзал:

–құжаттарға қол қоймас бұрын, алынғалы жатқан объектіні заңды түрде тексеру. Оны мамандарға жүктеуге болады.

–алынып жатқан мүлік туралы толық ақпарат алу - жекешелендіруден меншік құқығының соңғы ауысуына дейін. Мүлік қанша рет иеліктен шығарылды.

–жылжымайтын мүлікті сенімхат бойынша алмауға тырысу керек. Мүлікті алмас бұрын нақты иесімен кездесіп, оның сатуға келісетініне көз жеткізу керек.

–сатушының заңды қабілеттілігін тексеру міндетті. Мәміле жасамас бұрын одан есірткі диспансері мен нейропсихиатриялық диспансердің анықтамаларын сұрату қажет. Бүгінгі таңда бұл өте кең таралған тәжірибе, сондықтан анықтама беруден бас тарту - алушының күмәнін тудыру керек.

–келісім-шартта мәміленің нақты сомасын көрсету және ақшаны берілген сома көрсетілген қолхатпен беру қажет. Мұндай құжат екі куәгердің қатысуымен жасалуы керек.

Осы ұсыныстарға сүйене отырып, проблемалық жылжымайтын мүлікті сатып алу қаупін және сот ісін жүргізуді қажет ететін жағдайларды азайтуға болады.

Дегенмен, әлі де алушы өзін толықтай қорғай алмайды - сарапшылардың пікірінше, қайталама нарықта жасалған әрбір мәміле, тіпті объектінің заңды тазалығы тексерілген болса да, жарамсыз деп танылуы мүмкін. Нәтижесінде алынған пәтерді және оны оған жұмсалған қаражатты жоғалтып алу қаупі бар.

Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлікті адал алушыларды мемлекет тарапынан толыққанды қорғау жоқ, ал сатып алушыға егер белгілі бір себептермен мәміле жарамсыз деп танылса, материалдық залалды өтеу мүмкіндігі түріндегі кепілдіктер қажет.

Еуропада және батыста титулды сақтандыру тәжірибесі өте кең таралған, біздің елде сақтандырудың бұл түрі әлі күнге дейін танымал емес. Дегенмен, ипотекалық несиелендіру кезінде жылжымайтын мүлікті сақтандыру жиі қолданылады.

Титулдық сақтандыру сатып алушыны келесі тәуекелдерден қорғауға арналған:

- шарттар мен құжаттарды жасау кезіндегі қателер;
- сатушының қабілетсіздігі;

– объектімен бұрын жасалған мәмілелер кезінде заңды бұзу фактілерін анықтау;

– үшінші тұлғалардың осы мүлікті иелену құқығын бұзу;

– алаяқтық әрекеттер жасау.

Егер сақтандыру жағдайы орын алса, сақтанушы сақтандыру компаниясынан пәтердің толық нарықтық құны мөлшерінде өтемақы алады.

Титулдық сақтандыру-бұл жылжымалы және жылжымайтын мүлікке меншік құқығын жоғалтудан сақтандыру болып табылады. Титулды сақтандыру полисіне тұрғын үйдің жаңа иесі өзінің меншік құқығын тіркегенге дейін және одан кейін қол қоя алатындығын түсіну керек. Қалай болғанда да, ол объектіні иеленудің жаңа құқығын тіркегеннен кейін күшіне енеді.

Титулдық сақтандыру полисінің құны әр жағдайда жеке есептеледі. Ол объектінің нарықтық бағасынан, полистің қолданылу мерзімінен және тәуекелдерді бағалаудан құралады. Компания маманы объектінің тарихын зерттегеннен кейін және пәтердің тазалығын тексергеннен кейін, сақтандыру жағдайының басталу мүмкіндігі бағаланады және титулдық сақтандыру полисінің түпкілікті құны көрсетіледі [96].

Титулдық сақтандыру Қазақстан Республикасының заңнамалық актісіне сәйкес сақтандыру ұйымдары әзірлейтін сақтандыру Ережелерінің негізінде ерікті нысанда жүзеге асырылады. Сақтандыру ережелері меншік құқығын жоғалту нәтижесінде мүлікті жоғалтуды сақтандыру шарттарын жасасу және орындау тәртібін анықтайды.

Негізгі сақтандыру шарты бойынша объектілер иеленуден талап етуге, сондай-ақ соттың мүлікті сатып алу-сату мәмілесін жарамсыз деп тануына байланысты оған меншік құқығының нәтижесінде жылжымалы және жылжымайтын мүлікті жоғалту тәуекелімен байланысты сақтанушының (жеке де, заңды да тұлғалардың) мүліктік мүдделері болып табылады.

Осы сақтандырудың негізгі объектілері болып табылады:

- тұрғын үй-жайлар (пәтерлер, үйлер);
- жер учаскелері.

Титулдық сақтандыруды сатып алу қажеттілігі:

- жылжымайтын мүлік нарығындағы алаяқтықтың таралуы;
- жекешелендіру процесіндегі бұзушылықтар;
- жылжымайтын мүлікті жалған құжаттар бойынша сату;
- мәмілеге қатысушылардың бірінің өз әрекеттерінің мәнін түсіне алмауы немесе қабілетсіздігі;
- мұрагерлік мүлікті жекелеген мұрагерлердің мүдделерін бұза отырып бөлу;
- ерлі-зайыптылардың біреуінің келісімінсіз олардың бірлескен мүлкімен мәміле жасау.

Сақтандыру ұйымы мүліктің жалғыз иесі екенін дәлелдеуге көмектеседі және барлық сот шығындарын өз мойнына алады.

Сақтандыру сомасы.

Меншік құқығын жоғалтқан кезде сізге төленетін сақтандыру сомасы жылжымайтын мүліктің құнына тең. Сондықтан титулдық сақтандыру полисі өте қымбат. Әртүрлі сақтандыру компанияларындағы базалық мөлшерлеме пәтер құнының 0,2-0,5% шегінде ауытқиды.

Сақтандыру сыйлықақысының мөлшері мыналарға байланысты:

- сақтандыру мерзімі: ол неғұрлым көп болса, тариф соғұрлым жоғары болады;
- жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелер саны: жылжымайтын мүліктің меншік иелері неғұрлым көп болса, тәуекелдер мен сақтандыру сыйлықақысы соғұрлым жоғары болады;
- жылжымайтын мүлік тарихын зерттеу нәтижелері (жылжымайтын мүлік тарихындағы «қара» дақтарды анықтау сақтандыру сыйлықақысының өсуіне ғана емес, сонымен қатар сақтандырудан бас тартуға да әкелуі мүмкін);
- жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер саны.

Сақтандыру төлемі.

Сақтандыру жағдайы басталған кезде сақтандыру шарты бойынша сақтандыру сомасына тең мөлшерде сақтандыру төлемі төленеді.

Сақтандыру сомасы келесі факторларға байланысты анықталуы мүмкін:

- сақтандыру шартын жасасу сәтіндегі жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

- сатып алу-сату шарты бойынша баға;

- тозуды шегергендегі ұқсас жылжымайтын мүлік құрылысының құны (қалпына келтіру құны) ;

- басқа факторлар, мысалы, жылжымайтын мүлік кепілдігімен несие мөлшері және т. б.

Сақтандыру кезеңі ішінде сақтандыру сомасы қосымша сақтандыру сыйлықақысын төлеу кезінде өзгертілуі мүмкін (күрделі жөндеу, нарықтағы бағалардың өсуі және т. б.)

Сақтандыру жағдайы басталған кезде сақтанушы мынадай құжаттарды ұсынады:

1) сақтандыру жағдайының басталуы туралы өтініш;

2) сақтандыру шартының түпнұсқасы;

3) уәкілетті мемлекеттік органдардың сақтандыру жағдайының басталу фактісін растайтын құжаттары;

4) тәуелсіз сарапшының келтірілген залалдарды бағалау туралы жазбаша қорытындысын ұсынады;

5) мүлікке меншік құқығынан айырылуды тану туралы сот шешімінің көшірмесі;

6) сақтандыру жағдайына қатысты өзге де құжаттар. Егер нақты мән-жайларды ескере отырып, мұндай құжаттардың болмауы сақтандыру жағдайының фактісін анықтауға және сақтандыру жағдайынан келтірілген шығындардың мөлшерін анықтауға мүмкіндік бермесе, сақтандырушы өзге құжаттарды талап етуге құқылы.

Сақтандыру төлемі жылжымайтын мүлік бұрынғы иесіне қайтарылуы тиіс болған жағдайда төленеді.

Сақтандыру төлемі сақтандыру ережелеріне сәйкес жүзеге асырылады (әдетте 10-15 күн) [97].

Шын мәнінде, титулды сақтандыру арқылы сатып алушы сатып алынған пәтерге құқығын қамтамасыз етеді. Бүгінгі таңда титулдық сақтандыру адал алушылардың мүдделерін қорғаудың ең тиімді және қауіпсіз механизмі болып саналады. Мұнда сақтандыру объектісі жылжымайтын мүлікке иелік ету құқығы болып табылады, ал сақтандыру жағдайы меншік құқығынан айыру болып табылады.

Медиация. Меншік құқығын реттеудің ең даулы мәселелері титулдық меншік иесі мен адал алушының мүдделер қақтығысына байланысты мәселелер болып табылады. Титулдық меншік иесі-бұл мүліктің иесі болмаса да, заң немесе келісім бойынша осы мүлікке иелік ететін тұлға [98]. Заңның тікелей нұсқауы немесе шарттың болуы иеленудің заңды негізін қамтамасыз етеді, сондықтан мұндай иелік титулдық деп аталады. Өз кезегінде, заңды атаққа сүйенбейтін меншік заңсыз иелік болып табылады, бірақ егер иесі оның заңды бұзғаны туралы білмесе, ол адал алушы ретінде танылады. «Адал алушы» тіркесінің семантикалық мазмұны белгілі бір құқықтық нормаларда заңды түрде көрініс тапқан белгілі бір этикалық стандартқа сәйкестікті сипаттайтын белгіні көрсетеді.

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының судьясы Н.И. Мамонтовтың пікірінше, «адал алушы» санаты «азаматтық айналымдағы басқа қатысушылардың субъективті құқықтарын бұзбайтын нәрсені сатып алу кезіндегі міндеттерді, міндеттемелерді адал орындау» деп түсініледі. [99, 226-б.].

Адал алуға байланысты мәселелерді теориялық тұрғыдан ажыратумен қатар, осы мәселелерді практикалық реттеу де қызығушылық тудыруы мүмкін. Адал алушы мен титулдық меншік иесі арасындағы жанжал татуластыру

рәсімдерін - медиацияны қолдану арқылы шешілуі мүмкін. Бұл жағдайда адал алушы мен титулдық меншік иесінің мүдделері арасында олардың құқықтары мен мүдделерін бұзбай ымыраға келуге болады. Сот процесінде татуластыру рәсімдерін қолдану азаматтық процестің диспозитивтілігі принципіне сүйенеді. Бұл принцип тараптардың сот қорғауының құралдарына билік ету еркіндігінде жатыр. Медиация үшінші тарап тараптарға келіссөздер арқылы реттеуге қол жеткізуге көмектесетін рәсім болып табылады. Бұл процедура қарапайым келіссөздерге қарағанда тиімдірек.

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

Адал алушыдан мүлікті талап етіп алдырумен байланысты мәмілелерге медиацияны қолдану адал алушы құқықтарын қорғауға қатысты бірқатар проблемаларды шеше алады.

Осылайша, адал алушы мүлікті оны иеліктен айыруға құқығы болмаған адамнан алған жағдайда, мүліктен ол титулдық меншік иесінің иеленуінен еркінен тыс шығып қалған ретте ғана айырылып қалуы мүмкін. Мұндай тәсіл әрі мүлкін, әрі төлеген қаржыларын жоғалтатын адал алушы құқықтарын қорғау үшін аз мүмкіндік қалдырады. Дегенмен, осы мүлікке қатысты ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабын қолданудың орнына реституция қолданылып, мәміленің өзі жарамсыз деп танылса, адал алушы тиісті қорғау тетігінсіз қалуы әбден ықтимал. Мәміле жасаған тұлға кейіннен қайтадан мүлікті иеліктен айыруды іске асырса, іс жүзінде бірқатар проблемалар туындауы мүмкін. Бұл ретте мүліктің кейіннен бір тұлғадан екіншісіне өтуі де мүмкін. Мүлікті алғаш иеліктен айырған тұлға оның меншік иесі болмаған жағдайда, осыдан кейінгі барлық мәмілелер жарамсыз деп танылады. Осы тектес дауларды сотқа дейінгі қарау сатысында медиацияны қолдану көрсетілген проблемаларды шешуге жәрдемдесе алады. Әсіресе бұл



жылжымайтын мүлікті бөлумен, сондай-ақ жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын орнатумен байланысты даулар үшін ерекше өзекті. Осындай істердегі медиатордың басты міндеті тараптарды бітістіру келісіміне қол қою қажеттілігіне көндіру болып табылады. Жылжымайтын мүлікке қатысты істерде бұл әрдайым қарсы тарап талаптарына өзара көнуді көздейді.

Мүлікке меншік құқығын орнатумен байланысты дауларға медиация қолданудың қиындығы сол тараптар әуелден өздерін мүліктің заңды меншік иелері деп санайды және көп жағдайда қаржылай шығындарды көтеруге дайын емес. Дегенмен, істі сотта қарау барысында сот тек бір тараптың талаптарын қанағаттандырады, ал екінші тарап үшін әрі мүлікке меншік құқығын да, әрі жұмсалған қаржыны да жоғалту тәуекелі зор. Сол себепті медиатордың басты міндеті тараптарға дауды реттеу қажеттілігін жеткізу болып табылады, тіпті мұндай реттеу екі тараптың да белгілі бір шығын көтеретіндіктерін білдірсе де. Медиацияның ерекшелігінің бірі – медиатор да дауға қатысты шешім шығару уәкілеттігі болмайды. Ц.А. Шамликашвили айтқандай: «тараптар даудың толыққанды «меншік иелері» болып қала береді, және соған сәйкес, шешім әзірлеу мен қабылдау процесі үшін жеке жауапкершілікте болады. Медиатор тараптарға олардың мүдделері мен қажеттіліктерін айқындауға бағытталған бірлескен жұмыстарында тек көмек көрсетеді, мұндай жұмыс негізінде тараптар өзара ынтымақтаса отырып, өзара тиімді, орындалатын шешімдер қабылдайды» [100].

Сот практикасын талдау адал алушы құқықтарын қорғау мен мүлікке құқықты иеліктен шығарумен байланысты сот дауларында медиацияны қолданудың төмен екенін көрсетеді. Бұл көбінесе титулдық иесінің көп жағдайда өзін ұтымды жағдайдамын деп санауымен және адал алушы мүддесіне қарай көнуге келіспейтіндігімен байланысты болып жатады. Кейде мұндай жағдай оның азаматтық істен жеңілуіне және айтарлықтай шығындар

көтеруіне әкеліп соғуы мүмкін. Алайда медиация қолданған жағдайда ол шығындардың алдын алуға болар еді.

Медиатордың басты міндеті осы ақпаратты дау тараптарына жеткізу және оларды бітістіру келісіміне қол қою қажеттілігіне көндіру болып табылады. Қорытынды ретінде мыналарды атап өтуге болады:

1. Бүгінгі таңда медиация меншік құқығының даулы мәселелерін анағұрлым тиімді шешу тәсілі болып табылады, бұл ретте дау тараптарының әрқайсысының талаптары қанағаттандырылады.

2. Адал алушы мен титулдық меншік иесі арасындағы дауды шешу проблемалары сотқа жүктеледі. Бұл ретте сот шешімдерінің өзі де даудың мәніне айналады.

3. Аталған жағдайдан ықтимал шығар жол әрі титулдық меншік иесі, әрі затты адал алушы талаптары ескерілетін медиация рәсімін қолдану болып табылады. Бұл ретте медиатордың басты мақсаты - тараптарды аталмыш дауды бітістіру рәсімдерін қолдана отырып шешуге көндіру.

4. Мүлікті талап етіп алдыру жөніндегі дауларда әр тараптың өз мүдделері бар және олар қанағаттандырылған жағдайда, бұл ретте ол екінші тарапқа зиян келтірілуіне мүдделілік танытпайды. Яғни, тараптардың негізгі мүдделері қанағаттандырылған жағдайда, олар өзара ымыраға келуге дайын.

5. Әдетте, мүліктік дауларды шешу кезінде медиациядан бас тарту бір тараптың екінші тарапқа қарағанда өзін әлдеқайда ұтымды жағдайда сезінуімен байланысты. Алайда нәтижесінде ол анағұрлым зор шығындармен істен ұтылуы әбден мүмкін. Аталған проблеманы тараптарға медиация рәсімі мен одан бас тарту салдары жайлы түсіндірме жұмысын жүргізу шеңберінде шешуге болады. Көп жағдайда тараптар ықтимал салдар туралы жеткілікті деңгейде ескергілмей, бейхабар болғады. Халықтың бітістіру рәсімдері туралы хабардар болу проблемасы ақырындап шешіліп келе жатқанын ескеретін болсақ, адал алушы құқықтарын қорғау туралы медиация тәртібінде шешілген істер саны өсуіне кәміл сенім артуға болады.

Қорытындылай келе, қазіргі таңда адал алушының құқықтарын қорғаудың өзге де тәсілдері ретінде сақтандыру мен медиация – ең тиімді тәсілдердің бірі деп есептейміз.

2.3. Жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғау тетіктерін жетілдіру

Меншік иелері мен адал алушылар арасындағы көптеген сот даулары жылжымайтын мүлікті сатып алушылардың, соның ішінде мемлекеттік тіркеу рәсімдерін жүзеге асырғандардың нақты сенімсіздігін анықтайды. 2018 жылдан бастап жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу Әділет министрлігінен «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясына берілді [101]. Бұл жылжымайтын мүлікке құқықтардың ауысуы жөніндегі дауларға байланысты құқықтық қатынастарды реттеуге қатысты өтемдік тәсілді кезең-кезеңімен енгізудің белгісі болуы мүмкін.

Өтемақы тәсілі жылжымайтын мүлікті тіркеу рәсімі кезінде қате жасалған жағдайда жәбірленуші тарапқа қаржылық өтемақы төлеуді көздейді. Яғни, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы тарапынан арнайы құрылған қордың қаражатынан өтемақы төлеу туралы сөз қозғауға болады.

Мысалы, бұрын атап өткендей, Қазақстан Республикасы мен Германия Федеративтік Республикасының заңнамасы азаматтық құқықтың жалпы құқықтық дәстүріне (civil law) негізделген. Қазақстандық та, неміс те құқығы Роман-герман құқығының бір бөлігі болып табылады және ағылшын құқығына (адалдық қағидаты, виндикация және т.б.) тән емес көптеген бірдей құқықтық конструкцияларға ие. Дегенмен, Қазақстан Республикасы заңнамасындағы көптеген тұжырымдамалық ережелер неміс құқығынан айтарлықтай ерекшеленеді. Мысалы, екі заң да «адал алушы» түсінігін қамтығанына қарамастан, оларға тек «жерге жеке меншік құқығы, жер

пайдалану құқығы, жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығы, жер сервитуттары» жатады [102].

Бұл жағдайда адал алушының құқықтары қорғалмайды деп айтуға болмайды. Осы мақсаттар үшін Қазақстан Республикасында Жоғарғы Сот нормативтік қаулы қабылдады, онда: «тұрғын үйді адал алушыдан талап ету жөніндегі талапты қарау кезінде азаматтық айналымның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында соттар ақылға қонымды сақтық, адалдық танытқан алушының мүдделері қорғалуға жататынын ескеруі қажет. Тұрғын үйді адал иеленудің және пайдаланудың бұлтартпайтын фактілері, басқа да дәлелдермен қатар, тұлғаны адал сатып алушы деп тану үшін негіз болып табылады» делінген [95]. Алайда, сот практикасы көбінесе азаматтық заңдардың нормаларымен шектеледі, онда адалдық тек презумпция рөлін атқарады, бірақ негізгі принцип болмайды. Осыған байланысты соттар азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылардың айқын, анық әрекеттеріне сүйене отырып, адалдыққа сақтықпен қарайды. Мұндай тәжірибе адал сатып алушылардың құқықтарын қорғауды тиісті дәрежеде қамтамасыз етуге әрдайым мүмкіндік бермейді.

Маңызды жайттардың бірі, Қазақстан заңнамасында иелену / тұтыну институты жоқ, Қазақстанда титулдық меншік иесінің құқықтары көбірек қорғалған.

Практикалық аспектке қатысты мынаны атап өтуге болады.

«Қандай жағдайларда мұндай жағдайға тап болған адамның, кем дегенде, теориялық тұрғыдан, сот оны «адал алушы» деп танып, оған даулы мүлікті сақтап қалуға мүмкіндігі бар?» деген сұраққа жауап беру үшін, «Мәмілелер жарамсыздығының және олардың жарамсыздығының салдарларын соттардың қолдануының кейбір мәселелері туралы» ҚР Жоғарғы Сотының 2016 жылғы 7 шілдедегі №6 Нормативтік қаулысының келесі нормаларын қарастырайық:

«12. Меншік иесі мүлікті басқа адамдардан талап етуді жүзеге асырған жағдайларда, салдарларды 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.

ҚР Азаматтық кодексі 261-бабының 2-тармағына сәйкес, егер мүлік оны иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан өтеусіз түрде алынса, меншік иесі барлық жағдайларда мүлікті талап етіп алдыруға құқылы. Мысалы, егер іс жүзінде сатып алу-сату шарты жасалса, сыйға тарту шартын жасау қауіпті болып табылады.

Орын алған жағдайға, мәміленің жасалу орнына, бағаларға және басқа да факторларға қарап, сатушының осы мүлікке иелік ету құқығының болмағаны туралы білген немесе болжаған адам жосықсыз иеленуші болып табылады. Осындай мән-жайлар кезінде меншік иесінің барлық жағдайларда да өзінің мүлкін виндикациялауға құқығы бар.

Адал алушы - бұл оған мүлік ақылы түрде берілгенге дейін осы мүлік сатылып алынған адамның оны иеліктен шығаруға құқығы болмағанын білмеген және білуге тиіс болмаған адам (АК-нің 261-бабының 1-тармағы).

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.

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

Меншік иесі Азаматтық кодекстің 261-бабында көзделген негіздер болған жағдайда ғана адал алушыдан мүлікті талап етуі мүмкін (адал алушының мүлікті өтеусіз алуы, меншік иесінің немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адамның мүлікті жоғалтуы не мұның екеуінен де ұрлануы не бұлардың еркінен тыс өзге жолмен олардың иелігінен шығып қалуы).

.... Мүліктің иеліктен шығуының өзге жолдарына, атап айтқанда алдаудың, күш қолданудың, қорқытудың әсерімен мәмілелерді жасау, меншік иесі өкілінің адасудың әсерімен басқа адаммен теріс ниетпен келісім жасауы және тағы басқа жағдайлар жатады.

Орынды сақтық, парасаттылық, құнттылық танытқан адал алушының мүдделері, егер меншік иесі сотта мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам жоғалтқанын, не біреуінен немесе екіншісінен ұрланғанын не бұлардың еркінен тыс өзге жолмен олардың иелігінен шығып қалғанын дәлелдемеген жағдайда ғана қорғалуға жатады (егер меншік иесі өзінің немесе меншік иесі мүлікті берген адамның даулы мүлікті жоғалтқанын не бұл мүлік олардан ұрланғанын не олардың еркінен тыс олардың иелігінен шығып кеткенін дәлелдемесе ғана, саналы сақтық, адалдық және байқағыштық танытқан адал алушы деп танылған сатып алушының мүдделері қорғалуы мүмкін. Олай болмаған жағдайда-егер меншік иесі мүліктің жоғалғанын, ұрланғанын немесе иеленуден ерік - жігерден басқа өзге жолмен шығып кеткенін дәлелдей алса - мәміле жасасу кезінде ақылға қонымды сақтық, адалдық және байқағыштық танытқанын ескерсе де, адал алушының мүдделері қорғалуға жатпайды).

Осылайша, жоғарыда аталған жағдайда мүлікті тиімді қорғау үшін келесі үш жағдай маңызды:

- 1) мәміленің өтелуі,
- 2) сатып алушының адалдығы,
- 3) мүлікті меншік иесінің иелігінен шығару тәсілі: соңғысының еркінен немесе оның еркінен тыс.

Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғауды жетілдірудің өзге де тәсілдерін зерделеу, соның ішінде шарттарды ерікті сақтандыруды ынталандыруды, меншік иелері мен адал алушылар арасындағы дауларға медиация рәсімдерін қолдануды, дауларды сотқа дейін реттеудің амалдарын қарастыру қажет екені анық. Біз, озық шетелдік

тәжірибелерді зерттей келе, жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғауды жетілдірудің жолдарын ұсынуға тырыстық.

Мәселен, кейбір банктер ипотекалық кредитті ресімдеу кезінде оған меншік құқығын тоқтату (титулдық сақтандыру) нәтижесінде сатып алынатын мүліктің ықтимал жоғалу 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. Біз бұндай сақтандыруды тек банк арқылы алынатын жылжымайтын мүлікке қатысты ғана емес, сондай-ақ ҚР-ның 1997 жылғы 14 шілдедегі «Нотариат туралы» заңына толықтырулар енгізуді ұсынған едік («Нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдар тараптарға, олар табыс еткен мәміленің заңды тазалығын ерікті түрде сақтандыру мүмкіндігін түсіндіруге міндетті»).

Алыс шетелде тұрғын үй құқығының сипаттамасына келетін болсақ, Австралия мен британдық Колумбия провинциясында (Канада) «Торренс жүйесі» жұмыс істейді. Меншік құқығын бекітумен бүкіл ел бойынша бір мекеме айналысады. Мүлікке меншік құқығының бір меншік иесінен екіншісіне ауысуы үшін негіздер қаралғаннан кейін мүдделі адамдарға хабарлау және наразылықтарды шақыру үшін жариялау жүргізіледі. Егер наразылықтар болмаса, мәміле екі данада жасалады, оның біреуі қалтаға, жылжымалы каталогқа салынады, екіншісі де түпнұсқа күші бар сатып алушыға беріледі. Сатып алушының әр өзгерісімен қалта парағы жаңартылады - ескі жойылады және оның орнына жаңасы салынады.

Егер жаңа меншік иесі жосықсыз болса, яғни мәміленің заңсыз екенін білсе, онда бұрынғы адам тізілімдегі жазбаны өзгерту және меншік иесінің құқықтарын өзіне аудару үшін сотқа жүгінуге құқылы. Бірақ егер сот адалдықты анықтаса, меншік иесінің иелігінен шығу негіздеріне қарамастан, жылжымайтын мүлік сатып алушыда қалады. Меншік иесі өзінің жылжымайтын мүлкінің құнын алудың барлық құралдары таусылған

жағдайда, оны мәміле бағасының 0,1% - ы есебінен тіркеу жарналары есебінен қалыптастырылатын арнайы құрылған өтемақы қорынан алуға құқылы. Егер қор қаражаты жеткіліксіз болса (Британдық Колумбия провинциясында әрбір жағдай үшін 50 мың АҚШ доллары шегі белгіленген), олар бюджеттен толықтырылады.

Швецияда «адал алу» құрылымы қазақстандықтарға ұқсас. Мүлікті тіркеу міндетті болып табылады, бірақ титулдық құқықтар келісім нәтижесінде пайда болады. Меншік иесі негіздер болған кезде (алушының еркінен тыс шығу негіздері немесе жосықсыз іс-әрекеті), мүлікті талап ете алады. Бұл жағдайда адал алушы мемлекеттен өтемақы алады. Егер талап қоядан бас тартылса, онда меншік иесі өз мүлкінің құнын мемлекеттен алады. Швеция Үкіметінде осы мәселелермен айналысатын орган бар. Сонымен қатар, мемлекет құқық тіркеушінің кінәсіне қарамастан айналым қатысушыларына келтірілген залалды өтейді [103].

Қазақстанда жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу – мүлікке құқығыңызды растайтын міндетті рәсім. Сатып алу-сату шарты, айырбастау, мұрагерлік ету немесе жалға алу меншік құқығын растамайды, дегенмен тіркеуге негіз болып табылады. Жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу мүліктің толыққанды иесі атану, өзіңізді алаяқтықтан қорғау және келешекте оған қатысты операцияларды кедергісіз орындау үшін қажет.

Ел аумағындағы жылжымайтын мүлік нысандарының да өзіндік бірегей нөмірі (кадастрлық нөмірі) және техникалық төлқұжаты болады [104].

Осыған байланысты, адал алушының құқықтарын қорғау мәселелерін құқықтық реттеуді жетілдіру және цифрлық мемлекет бағдарламасына сәйкес, мүлікті алушыларға ақпарат қолжетімді болу үшін және алаяқтарға алданып қалу ықтималын болдырмау мақсатында, «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңының жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеруді реттейтін 30-бабын



(«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеру») реттеп, осы бапты толықтыру арқылы мүлікке меншік құқығының бір меншік иесінен екіншісіне ауысуы үшін негіздер қаралғаннан кейін тараптар үшін екі сатылы аутентификация қауіпсіздік жүйесін қарастыру қажет.

Сондай-ақ, Қазақстан заңнамасына сәйкес тіркеу кезінде қателік жіберген мемлекет те, мүлікке меншік құқығын тіркейтін орган да, мысалы, бір мүлікке құқықтарды екі адамның атына екі рет тіркеген немесе меншік иесі болып табылмайтын адамға құқықтарды тіркеу туралы қате анықтама берген орган да осының нәтижесінде құқықтары бұзылған тұлға алдында ешқандай материалдық жауаптылықта болмайды. Яғни, аталған заңның 7-1-бабын (тіркеу тәртібін бұзудан, тіркеу деректерін бұрыс енгізуден, ақпарат беруден, ақпарат мазмұнын бұрмалаудан келтірілген залалдар сот тәртібімен өтелуге жатады.) 3-бөлігімен толықтырып, «меншік иесі өзінің жылжымайтын мүлкінің құнын алудың барлық құралдары таусылған жағдайда оны арнайы құрылған өтемақы қорынан алуға құқылы» деген норманы енгізу – адалдық презумпциясының айқын көрінісі болар еді.

Бұл нормалар 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.

Ол үшін, әрине, «адал алушы» түсінігін нақтылап, оған қай уақтты қ\және қандай жағдайда өтемақы төленетінін реттейті, ереже қажет болады.

Ал ертерек атап өткеніміздей, «адал алушы» түсінігі ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабында берілген, оған сәйкес: 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 [2].

Осы мәселені зерттеп жүрген отставкадағы Жоғарғы Сот судьясы Н.И. Мамонтов, «заң шығарушы ҚР Азаматтық кодексінің 261-бабы 1-тармағының редакциясында жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығы туындамаған, тек осы объектіні иелену құқығы пайда болған адам іс жүзінде адал алушы деп түсінеді» деген ойға келеді [105].

Ресей Федерациясының заңнамасына сәйкес, егер мүлікті иеліктен шығаруға құқығы жоқ адамнан мүлік өтеулі түрде алынса, ол туралы алушы білмеген және біле алмайтын болса (адал алушы), онда меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам мүлікті жоғалтқан не сол немесе басқасынан заңсыз алынған, не олардың иелігінен өз еркінен тыс өзге жолмен шығып кеткен жағдайда, меншік иесі бұл мүлікті сатып алушыдан талап етуге құқылы. Бұл норма Ресей Федерациясының 302-бабы 1-бөлігінде бекітілген [25].

Аталған кодекстің 8.1-бабы 6-тармағына сәйкес, тіркелген құқыққа тек сот тәртібімен дау айтылуы мүмкін. Мемлекеттік тізілімде құқық иеленуші ретінде көрсетілген тұлға заңда белгіленген тәртіппен тізілімге өзгеше жазба енгізілгенге дейін осындай деп танылады.

Ресей Федерациясының Азаматтық кодексіне енгізілген түзетулерге сәйкес, 2020 жылдың 1 қаңтарынан бастап, жылжымайтын мүлікті алушы мәміле жасау кезінде тіркеу деректеріне сүйенсе, адал алушы болып танылады. Ол жылжымайтын мүлікті сатушыда мүлікті иеліктен шығару құқығының жоқтығы туралы өзінің білгені немесе білуге тиіс екені сот тәртібімен дәлелденгенге дейін адал деп есептеледі [106]. Одна бұрын Ресей Федерациясы Жоғарғы Соты Пленумының 2015 жылғы 23 маусымдағы «Соттардың Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің бірінші бөлігі І бөлімінің кейбір ережелерін қолдануы туралы» N25 қаулысында «адал әрекет етуі тиіс» түсінігін ашып, «тараптардың іс-әрекеттерін адал немесе теріс

пиғылды екенін бағалай отырып, азаматтық айналымның кез келген қатысушысынан күтілетін екінші тараптың құқықтары мен заңды мүдделерін ескергенін, оның ішінде қажетті ақпарат алуға жәрдемдескенін негізге алған жөн» деп түсіндірілген [107].

Аталған толықтырулар Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің 1-бабына 3-тармақ ретінде 30 жылғы 2012 желтоқсандағы №302-ФЗ Федералды Заңымен енгізілді [108].

Бұдан басқа, 1 жылдың 2020 қаңтарынан бастап Ресей Федерациясында адал алушыларға тұрғын-жайдан айырылып қалғаны үшін ақшалай өтемақы төлеу ережелері қолданыла бастады. Өтемақы төлемдерін жүзеге асыру тетігі «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы» №218-ФЗ Федералды Заңының жаңа ережелерімен бекітілді.

Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің 301-бабына сәйкес, иесі мүлікті басқа біреудің заңсыз иелігінен талап етуге құқылы, яғни адал алушы құқықтарының бұзылу қаупі бар.

Жаңа ережелер бойынша тұрғын үйден айырылған адал алушы енді сот шешімімен тұрғын үй-жайды талап етуге байланысты залалды адал сатып алушыға келтіргені үшін жауапты адамнан адал сатып алушының пайдасына залал өндіріп алынған, бірақ адал алушыға байланысты емес себептер бойынша өндіріп алу атқарушылық құжат орындауға ұсынылған күннен бастап алты ай ішінде ішінара жүргізілген немесе жүргізілмеген жағдайларда мемлекет есебінен өтемақы талап ете алады.

Басқа да елдердің практикасына қысқаша шолу жасасақ, жылжымайтын мүлікпен мәмілеге қатысушылардың құқықтарын кепілдендірудің үш негізгі жүйесі бар:

1) мәмілелерге қатысушыларға келтірілген залалды сақтандыру компаниялары өтейді (АҚШ);

2) мәмілелерге қатысушыларға келтірілген залалды осы мақсаттар үшін арнайы қалыптастырылған қорлардан мемлекет өтейді (Швеция);

3) жәбірленуші тарапқа келтірілген залалды мәмілені ресімдеген нотариус өтейді (Франция) [12].

Аталған елдердің тәжірибесі адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселелесі өзекті әрі адам құқықтарын қорғауда маңызды екенін көрсетеді.

Қазақстандық заңнамаға сәйкес, тіркеу кезінде қателік жіберген мемлекет те, мүлікке меншік құқығын тіркейтін орган да, мысалы, бір мүлікке құқықтарды екі адамның атына екі рет тіркеген немесе меншік иесі болып табылмайтын адамға құқықтарды тіркеу туралы қате анықтама берген орган да осының нәтижесінде құқықтары бұзылған тұлға алдында ешқандай материалдық жауапкершілік көтермейді деген қорытындыға келіге болады.

Тұрғын үйге өзінің пайда болу негіздері, өкілеттіктердің мазмұны, қорғалуы және тоқтатылуы бойынша жылжымайтын мүлікке меншік құқығына қатысты жалпы құқықтық ұйғарымдармен толық көлемде қамтылады. Демек, тұрғын үйге меншік құқығы көбінесе басқа жылжымайтын мүлікке меншік құқығымен сәйкес келеді, бірақ сонымен бірге әр адамның өмірлік қажеттіліктерін қанағаттандырудағы тұрғын үйдің бөлек мәнінен туындайтын белгілі бір өзге сипатымен ерекшеленеді.

Тиісінше, тұрғын үй иелеріне өздеріне тиесілі тұрғын үйді иелену, пайдалану және оған билік ету құқығын тұрақты жүзеге асыру мүмкіндігі қамтамасыз етілуі тиіс.

Қолданыстағы отандық тәжірибе мен заң нормалары жылжымайтын мүлік объектісін адал алушының құқықтарын жеткіліксіз қорғайды деп санаймыз. Осыған байланысты мұндай адамдарды қорғау жөніндегі нақты іс-қимылдар мен нормативтік шаралардың тетігін әзірлеу қажеттігін атап өтеміз.

Зерттеу барысында егжей-тегжейлі қарауды қажет ететін келесі мәселелер анықталды:

1) жылжымайтын мүлікті адал алушы ұғымын кеңейту/нақтылау қажеттілігі;

2) мүлікке құқықтарды тіркеу кезінде адал алушылардың құқықтарын қорғау тетігі;

3) өз мүлкін жоғалтқан адал алушыларға өтемақы төлеу мүмкіндігі.

Осыдан бұрын біз адал алушыларға залалды өтеуге қатысты АҚШ (мәмілелерге қатысушыларға келтірілген залалды сақтандыру компаниялары өтейді) және Франция елдерінің тәжірибесі (жәбірленуші тарапқа келтірілген залалды мәмілені ресімдеген нотариус өтейді) қызығушылық тудыратытын, сондай-ақ елімізде аталған нормаларды енгізуді ерікті сақтандыру институтын дамыту және нотариустар мен ресімдеуші органдардың жауапкершілігін арттыру арқылы жүзеге асыруға болатынын атап өткен болатынбыз [109].

Н.И. Мамонтов азаматтық істерді қарау кезінде соттың қалауын барынша жоя отырып, ғылым әзірлеген адал алушының белгілерін Азаматтық кодекстің нормаларына бекіту; азаматтық кодекстің нормаларында адал сатып алушыдан жылжымайтын және жылжымалы мүлікке меншік құқығы талап етілмейтін ереже бекіту қажеттігін атап өтеді [105].

Бұл өзгерістер соттардың адал алу туралы нормаларды екіұштылықпен түсіндіруіне жол бермейді, ал бұл өз кезегінде сот практикасының біркелкілігіне ықпал етеді. Сондай-ақ өзгерістер адал алушылардың құқықтарын қорғауға көмектеседі деп есептейміз.

Дегенмен біздің елімізде қаржыландыру, тұрғын үй бағасы айтарлықтай өзгеше болуы мүмкін түрлі өңірлерде өтемақы мөлшерін айқындау кезінде нақты залалды және нақты кадастрлық құнды айқындау туралы мәселелер туындауы мүмкін.

Сондай-ақ, Ресей Федерациясында 2003 жылдан бастап заңсыз иеліктен шығарылған тұрғын үйдің меншік иесі де, оны адал алушы да мемлекет қаражатынан бір реттік өтемақы алу құқығын реттейтін ереже қолданылады. Жоғарыда айтылғандардың бәріне қарамастан, адал алушыға өзінің қаржылық құқықтары мен алынған мүлікке құқықтарын қорғауға мүмкіндік бар.

Титулдық сақтандыру мүлікті оған меншік құқығын жоғалту нәтижесінде жоғалудан қорғауға мүмкіндік береді.

Ал «Ресей Федерациясының Азаматтық кодексінің бірінші бөлігіне өзгерістер енгізу туралы» 16.12.2019ж. №430-ФЗ Федералдық заңымен 2020 жылғы 1 қаңтардан бастап жариялы-құқықтық құрылымдағы адал алушылардан тұрғын үй-жайды талап ету мүмкіндігі айтарлықтай шектелді, сондай-ақ тұрғын үйді жоғалтқаны үшін мемлекеттік өтемақы алу туралы нормалар түзетілді.

Аталған уақыттан бастап, РФ Азаматтық кодексіне тұрғын үйді адал алушылардың құқықтарын қорғауға бағытталған түзетулер, сондай-ақ жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы заңға өзгерістер күшіне енді, бұл адал алушының тұрғын үйді жоғалтқаны үшін мемлекеттік өтемақы алу тәртібін айтарлықтай өзгертті.

РФ Азаматтық кодексінің 8.1-бабының 6-тармағы мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге арналған жылжымайтын мүлікті сатып алушы оны сатып алу кезінде Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік тізілімі деректеріне сүйенген жылжымайтын мүлікті алушының өзіне тиісті жылжымайтын мүлікке құқықтар берілген тұлғадан осы мүлікті иеліктен шығару құқығының жоқ екенін білгені немесе білуге тиіс екені сот тәртібімен дәлелденгенге дейін адал деп танылатындығы көрсетіле отырып толықтырылды.

Сонымен қатар, РФ Азаматтық Кодексінің 223-бабында 3-тармақ пайда болды, оған сәйкес Азаматтық Кодекстің 302-бабының 4-тармағының негізінде талап қоюды қанағаттандырудан бас тартылған тұрғын үйді адал алушы меншік құқығын мемлекеттік тіркеген сәттен бастап осы тұрғын үйдің иесі болып танылады. Бір қызығы, бұл жағдайда тиісті меншік құқығына дау айтуға болады, ал тұрғынжай Азаматтық кодекстің 302-бабының 1 және 2-тармақтарының негізінде тек мемлекеттік-құқықтық құрылым болып табылмайтын адамның талабы бойынша талап етіледі.

Айта кетерлік жайт, бұған дейін Азаматтық кодекстің 234- бабының 1-тармағында сатып алу мерзімі туралы ережелер бойынша меншік құқығын алу үшін жылжымайтын мүлікті 15 жыл бойы, ал басқа мүлікті 5 жыл бойы адал, ашық және үздіксіз иелену қажет еді. 2020 жылдың 1 қаңтарынан бастап, егер сатып алудың өзге мерзімдері мен шарттары Азаматтық кодекстің 234-бабында көзделмеген жағдайда, көрсетілгендер талаптар қолданылады. Сатып алу мерзімінің басталуын анықтау тәртібі де өзгерді. Мәселен, Азаматтық кодекстің 234-бабының 4-тармағы бұрынғы редакцияда, 301 және 305-баптарына сәйкес иелігінен талап етілуі мүмкін тұлғадағы заттарға қатысты көрсетілген мерзімнің өтуі тиісті талаптар бойынша талап қою мерзімінің өтуінен ерте басталмайтынын белгілеген.

Енді сатып алудың ескіру мерзімі зат адал алушының ашық иеленуіне келіп түскен күннен бастап, ал егер жылжымайтын затты ашық иеленушінің меншік құқығы тіркелген жағдайда – көрсетілген мемлекеттік тіркеу сәтінен кешіктірмей басталады.

Қабылданған өзгерістерге сәйкес, адал тұрғын үйді сатып алушының жоғалғаны үшін өтемақы алу енді оңайырақ болды.

Енді азаматтардың екі санаты өтемақы алуға өтініш бере алады: өзіне байланысты емес себептер бойынша оны адал алушыдан талап етуге құқығы жоқ жалғыз тұрғын үйдің иесі және тұрақты тұруға жарамды жалғыз тұрғын үй талап етілген адал алушы. Енді заңда жалғыз санат қалды – Азаматтық Кодекстің 302-бабына сәйкес тұрғын үй талап етілген адал алушы. Бұл адам үшінші тұлғаның тұрғын үйді талап ету туралы сот актісі күшіне енгеннен кейін Ресей Федерациясының қазынасы есебінен бір реттік өтемақы төлеуге құқылы.

Түзетулер 2020 жылғы 1 қаңтарда күшіне енді, бұл ретте жаңа нормалар күшіне енген күнге дейін адал алушы қойған өтемақы туралы талаптар олар берілген күні қолданыста болған заңнамаға сәйкес қаралуға жатады.

Бұрынғы ережелер негізінде өтемақы төлеуді талап ету екі негіз бойынша атқарушылық іс жүргізу тоқтатылған кезде ғана мүмкін болды. Біріншісі жеке борышкердің қайтыс болуына, оны қайтыс болды деп жариялауға немесе егер сот шешімін орындау жөніндегі міндеттер құқықтық мирасқорға ауыса алмаса және оны қорғаншылық және қамқоршылық органы тағайындаған сенімгерлік басқарушы жүзеге асыра алмаса, хабар-ошарсыз кетті деп тануға қатысты болды. Екіншісі заңды тұлға үшін оны тарату анықталды.

Қабылданған түзетулерге сәйкес, егер адал алушыға байланысты емес себептер бойынша тұрғын үй-жайды талап етуге байланысты өзіне келтірілген залалды өтеу туралы сот актісіне сәйкес атқарушылық құжат бойынша өндіріп алу құжат орындауға ұсынылған күннен бастап 6 ай ішінде ішінара жүргізілсе немесе жүргізілмесе, сот мемлекеттен өтемақы өндіріп алу туралы шешім қабылдауға тиіс.

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы Заңның 68-бабы негізінде өтемақы тұрғын үйді жоғалту нәтижесінде келтірілген зиянды үшінші тұлғалардың өтеуі туралы соттың күшіне енген шешімімен белгіленген сомада жүргізілді. Сонымен қатар, оның шекті мөлшері белгіленді (1 миллион рубль).

Енді өтемақының максималды сомасы қарастырылмаған, бірақ оны анықтау критерийлері бекітілген. Сонымен, жалпы ереже бойынша өтемақы мөлшерін сот нақты залал сомасы негізінде анықтайды, бірақ адал алушы тұрғын үйдің кадастрлық құны мөлшерінде өтемақы есептеуді талап ете алады. Егер сот адал алушыға одан тұрғын үйді талап етуге байланысты туындаған залалдар өтелгенін анықтаса, өтемақы мөлшері өтеу сомасына азайтылатын болады.

Сонымен қатар, егер адал алушы Росреестр өкілеттіктерінің дұрыс орындалмауы салдарынан тұрғын үйінен айрылса, бұл жағдайда жаңа баптың ережелері қолданылмайды және шығындар мемлекеттік тіркеу туралы Заңның 66-бабына сәйкес өтеледі.



Сонымен қатар, бұрын Ресей Федерациясының, оның субъектісінің немесе муниципалитетінің меншігіне тұрғын үй талап етілген адал алушы түзетулер күшіне енген күннен бастап үш жыл ішінде тиісті қоғамдық білімге өтемақы өндіріп алу туралы сотқа жүгінуге құқылы. Аталған тұлғаға байланысты емес себептер бойынша атқарушылық құжат ұсынылған күннен бастап жарты жыл ішінде ішінара орындалған немесе орындалмаған тұрғын үй-жайды адал алушыдан талап етуге байланысты туындаған залалдарды өтеу туралы сот актісі болған кезде талаптарды қанағаттандыруға болады.

Аталғандардың негізінде, біз осы мәселелерді шешу елімізде ресімдеуші органдардың жауапкершілігін арттыру және сатып алынған тұрғын үйді жоғалтқаны үшін адал алушыларға өтемақы төлеу амалдарын қабылдау арқылы жүзеге асыруға болады деп есептейміз.

Сонымен, 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.

## ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе, ұсынылған диссертациялық зерттеуде жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау институтына байланысты кешенді зерттеу жүргізілді және Қазақстан Республикасында азаматтық айналымды одан әрі дамыту үшін осы саладағы проблемаларды шешудің ықтимал жолдары ұсынылды. Жүргізілген зерттеу барысында келесі міндеттерді орындау арқылы зерттеудің қойылған мақсатына қол жеткізілді:

1-бөлімде Адал алушылардың құқықтарын қорғау институтының дамуы қаралып, «адал алушы» «адалдық» түсініктері ашылды. Жылжымайтын мүлікті адал алудың бастаулары, олардың тарихи қалыптасуы зерделенді. Римдік құқықтан оның құқықтық эволюциясы және романо-герман құқықтық жүйесінде орнығу процесі сипатталады.

Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында адалдық қағидатының қолданылуы ұсынылды. Азаматтық құқық қағидатын заңнамалық бекіту қажеттігі, «адалдық қағидаты» және «адал алушы» құқықтық санаттарының отандық азаматтық заңнамада пайдалану және арақатынасы талданды. «Адал алушы» түсінігіне авторлық анықтама берілді. Адалдық принципін ҚР Азаматтық кодексінің «Азаматтық заңнаманың негізгі бастауларына» (2-бап) қосу ұсынылды.

Кейбір жақын және алыс шетел мемлекеттерінде адал алушының құқықтарын реттеу тәжірибесі қаралады. Кей елдердің нормаларын отандық заңнамаға енгізу жолдары қарастырылды.

Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғауға Қазақстандық сот практикасына ішінара талдау жүргізілді.

2-бөлімде жылжымайтын мүліктің негізгі меншік иесінің адал алушыдан талап етуі бойынша проблемаларды реттеуге байланысты Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына талдау жүргізілді. Адал алушының құқықтарын қорғау мәселелері, атап айтқанда, адал алушылардың құқықтарын

қорғау туралы істер бойынша талап қою проблемасы, жылжымайтын мүлікті сатып алуға байланысты құқықтық қатынастардағы субъектінің адалдығы проблемасы қаралды. Қазақстан Республикасында адал алушының құқықтарын қорғау ерекшеліктері талданып, адал алушының құқықтарын қорғаудың негізгі тәсілдері зерделенді және адал алушының құқықтарын қорғау бөлігінде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын жақсартудың ықтимал жолдары айқындалды. Жылжымайтын мүлікті адал алушының құқықтарын қорғау жолдарын жетілдіру жолдары ұсынылды.

ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабына толықтырулар ұсынылды. 261-бапты толықтыру бойынша зерттеу жүргізіліп, тұжырымдар жасалды. Зерттеуді қорытындылай келе, қолданыстағы заңнаманы және оны қолдану тәжірибесін жетілдіруге бағытталған диссертациялық жұмыстың нәтижелері бойынша келесі ұсыныстар енгізу ұсынылады:

Қазіргі уақытта бұл термин Қазақстанда заңнамалық тұрғыда бекітілмегендіктен, практикада «адалдық, адал әрекет ету» түсінігі бағалау сипатында қолданылады. Осыған орай біз «адалдық» терминіне авторлық анықтама бере отырып, оны Азаматтық кодекстің 8-бабы 4-тармағына келесі редакцияда: «адалдық, адал әрекет ету деп тараптардың бір-бірінің құқықтары мен заңды мүдделерін ескеретін, жәрдемдесуге, қажетті ақпарат алуға бағытталған сенімді, шынайы іс-әрекеттер жиынтығы болып табылады» енгізуді ұсынамыз.

Елімізде әзірше азаматтық құқық принципі ретінде «адалдық» бекітілмесе де, бұл түсінік бірнеше мәрте Азаматтық кодексте парасаттылық және әділдікпен қатар бір деңгейде ескеріледі. Яғни, адалдық, парасаттылық және әділдік қағидаттарын сақтау азаматтар мен заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы кезіндегі сөзсіз міндеті болып табылады және бұдан қазірдің өзінде «адалдық» азаматтық құқық қағидаты ретінде қолданылып жүргенін көруге болады. Сол себепті отандық ғалымдардың пікірлерін қолдай отырып, біз де Қазақстан Республикасының азаматтық

заңнамасының қағидаты ретінде адалдықты орнықтыру қажет деп санаймыз. Ол үшін ҚР Азаматтық кодексінің 2-бабын «Азаматтық құқықтарды белгілеу, жүзеге асыру және қорғау кезінде және азаматтық міндеттерді орындау кезінде азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылар адал әрекет етуге тиіс» деген нормалармен толықтыру қажеттігін ұсынамыз. Түзетулер адал алушының құқықтарын қорғау мәселелерін құқықтық реттеуді жетілдіру мақсатында әзірленді. Реттеу тәсілдерінің бірі азаматтық құқық қағидаты ретінде адалдықты заңнамалық тұрғыдан бекіту болып табылады.

Меншік иесінің мүдделерімен қатар адал алушының мүдделерін ескеретін мүлікке қатысты құқықтар кешенін реттеудің ең тиімді тәсілдерін әзірлеу қажет. Ол үшін 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. 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 жазбаша түсіндіруге міндетті» нормаларымен толықтыру арқылы ынталандыруды ұсынамыз.

Сондай-ақ, Қазақстан заңнамасына сәйкес тіркеу кезінде қателік жіберген мемлекет те, мүлікке меншік құқығын тіркейтін орган да, мысалы, бір мүлікке құқықтарды екі адамның атына екі рет тіркеген немесе меншік иесі болып табылмайтын адамға құқықтарды тіркеу туралы қате анықтама берген орган да осының нәтижесінде құқықтары бұзылған тұлға алдында ешқандай

материалдық жауаптылықта болмайды. Ол үшін «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңының жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеруді реттейтін 30-бабын («Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеру») реттеп, осы бапты толықтыру арқылы мүлікке меншік құқығының бір меншік иесінен екіншісіне ауысуы үшін негіздер қаралғаннан кейін тараптар үшін екі сатылы аутентификация қауіпсіздік жүйесін қарастыру қажет.

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

Осы мәселелерді шешу елімізде ресімдеуші органдардың жауапкершілігін арттыру және сатып алынған тұрғын үйді жоғалтқаны үшін адал алушыларға өтемақы төлеу амалдарын қабылдау арқылы жүзеге асыруға болады деп есептейміз.

Отандық азаматтық заңнаманы жетілдіру бойынша ұсынылған шаралар жылжымайтын мүлікті адал сатып алушылардың құқықтарын қорғау институтын одан әрі дамытуға бағытталған.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕРДІҢ ТІЗІМІ

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы, 1995 жылғы 30 тамыз // [http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000\\_](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000_)
2. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің 1994.12.27 № 269-ХІІІ қаулысымен қолданысқа енгізілді] // «Әділет» ақпараттық-іздістіру жүйесі – эл. мәтін. [http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000\\_/compare](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_/compare).
3. Подшивалов Т. П., Демидова Г. С. Принципы гражданского права и их реализация: монография. Москва: Проспект. 2017. С. 302.
4. Коновалов А.В. владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб., 2004.
5. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М., 1997. С. 279
6. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права. - Вестник гражданского права. 2006. №1.
7. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права, глава 11 Петроград, «Право», 1917 год, [http://civil.consultant.ru/elib/books/23/page\\_23.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/23/page_23.html).
8. Костюк Н.В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя. М.: Хозяйство и право. 2004. С. 65.
9. Свод законов гражданских // Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. I. С. 56.
10. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб.: Типография М. Стасюлевича. М., 1879. С. 237.
11. Вердиян Г. В. Понятие добросовестности в дореволюционном и советском гражданском праве: динамика развития и научного осмысления //

Международный научно-практический журнал «Правозащитник». № 1/2013. 2013. С. 5

12. Гражданское уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения / Под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2. С. 250.

13. Гражданский кодекс РСФСР // «Ведомости ВС РСФСР». 1964. № 24. ст. 407.

14. Гражданский кодекс КазССР с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 января 1988 г. Алма-Ата, «Казахстан» 1989г. 254с.

15. Бабаев, В. К. Презумпции в советском праве : учеб. пособие / В. К. Бабаев. — М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 1974. — 167 с.

16. Сулейменов М.К. «Добросовестность в гражданском праве: проблемы теории и практики»// Жыл сайынғы цивилистика оқулары аясында өкізілетін халықарал.ғылыми.-практ. конф. матер. - Алматы: Каспий қоғамдық университеті, 2014.- 9-37-б.

17. Қазақ тілінің түсіндірме сөздігі. – Алматы: Дайк-Пресс, 2008.- 7-б.

18. Иванова, С. А. Принцип справедливости в гражданском праве : учеб. Пособие / С. А. Иванова. — М. : Норма, 2011. — 415 с.

19. Агарков М.М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве //

20. Белов, В.А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права / В. А. Белов. — М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 1998. - 352б.

21. Keily T. Good Faith & the Vienna Convention on Contracts for the International Sale of Goods // Vindabona journal of international commercial law and arbitration. - 1999. - Vol. 3. N1. P. 15 40.

22. Новикова Т.В.: Понятие добросовестности в российском гражданском праве: автореф. ... канд. юрид. наук:12.00.03. Р-на-Д. 2009. - 26 б.

23. 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).

24. Аверьянова М.В. Защита добросовестного приобретения имущества в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук:12.00.03. – М., 2001. - 215 б.

25. Ресей Федерациясының Азаматтық кодексі [Ресей Федерациясының мемлекеттік думасының 1994 жылғы 30 қарашадағы N51 федералды заңымен қабылданы// «КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі - эл.мәтін. <http://www.consultant.ru/about/>.

26. Суханов Е.А. Гражданское право: в 4 т.: ЖОО студенттеріне арналған оқулық. – 3баслым, М.: Волтере Клувер, 2006., 1-т. – 800 б.

27. Лукьяненко М.Ф. Основные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность. – М.: Статут, 2010. – 423 б.

28. Диденко А.Г. Оценочные понятия в гражданском законодательстве. - Гражданское законодательство Республики Казахстан. Вып. 14. Астана: ЗАО Институт законодательства РК, 2002. С. 58-81.

29. Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексі, 2015 жылғы 31 қазандағы № 377-V ҚРЗ. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000377/compare>

30. Сулейменов М.К. «Добросовестность в гражданском праве: проблемы теории и практики»// Жыл сайынғы цивилистика оқулары аясында өкізілетін халықарал.ғылыми.-практ. конф. матер. - Алматы: Каспий қоғамдық университеті, 2014.- 592 б.-9-37 б.

31. Civil Code of the Republic of Kazakhstan // [http://adilet.zan.kz/eng/docs/K940001000\\_](http://adilet.zan.kz/eng/docs/K940001000_). 10.10.2019.

32. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М., Издание бр. Башмаковых, 1911. - 858 с.



33. Cl. von Schwerin. Beiträge zur Erläuterung des Begriffes der Rechtsnachfolge. - München, 1905. - 285 s.

34. Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // В кн. Труды по гражданскому праву. - М.: Статут, 2001. - 230 с.

35. Тузов Д.О. Общие учения теории недействительных сделок и проблемы их восприятия в российской доктрине, законодательстве и судебной практике: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03. - Томск, 2006. - 365 с.

36. Диденко А.Г. Феномен вероятности в гражданском праве // В кн.: Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. - Алматы: Раритет, 2011. - Вып. 37. - 560 с.

37. Петражицкий Л.И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права. - СПб., 1897. - 446 с.

38. Идрышева С.К. О роли добросовестности, разумности и справедливости как принципов гражданского права // Вестник Института законодательства РК. - 2010. - №2(18). - С. 40-43.

39. Әбдірайым Б.Ж., Хасенов М.Х. О законодательном закреплении принципа добросовестности в Гражданском кодексе Республики Казахстан // Право и государство. - 2017. - №3-4(76-77). - С.79-90.

40. Комиссарова Е.Г. Об основных началах гражданского законодательства // Журнал российского права. - 2001. - №5. - С. 13- 20.

41. Гайдук А.С. Гражданско-правовой принцип неприкосновенности собственности: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - Рязань, 2003. - 186 с.

42. Александров Ю.А. К вопросу о соотношении принципов гражданского права и принципов гражданского законодательства // Baikal Research Journal. 2014. - №3.-С. 15.

43. Басин Ю.Г. Принципы гражданского права // В кн.: Гражданское право. Общая часть. - Алматы, 2006. - 722 с.

44. Комиссарова Е.Г. Основные начала современного гражданского законодательства. - Тюмень, 2000. - 184 с.
45. Щенникова Л.В., Быкова М.О. О добросовестности как принципе гражданского права // Власть закона. - 2013. - №4(16). - С. 46-51.
46. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Статут, 2008. - 780 б.
47. Диденко А.Г. Категория справедливости в частном праве // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31611830](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31611830). 10.03.2018.
48. Скловский К.И. Проблемы собственности и владения в гражданском праве России: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03. - М., 1999. - 538 с.
49. Сулейменов М.К. «Добросовестность в гражданском праве: проблемы теории и практики»// Жыл сайынғы цивилистика оқулары аясында өкізілетін халықарал.ғылыми.-практ. конф. матер. - Алматы: Каспий қоғамдық университеті, 2014.- 592 б.-9-37 б.
50. Якубчик М.М. Комплексное понятие добросовестности: соотношение с доктриной злоупотребления правом // Журнал российского права. - 2012. №10(190). - С. 107-114 .
51. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2017. - 560 с.
52. Беларусь Республикасының Азаматтық кодексі [Өкілдер Палатасымен 1998 жылғы 28 қазандағы №218-3 Заңымен қабылданды]// Беларусь Республикасының Ұлттық құқықтық интернет-порталы.-эл.мәтін <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218>.
53. Ресей Федерациясы Жоғарғы Соты Пленумының 2015 жылғы 23 маусымдағы «Соттардың Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің бірінші бөлігі І бөлімінің кейбір ережелерін қолдануы туралы» N25 қаулысы. «КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі - эл.мәтін.[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/#dst100006](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100006)

54. Ресей Федерациясының 30 жылғы 2012 желтоқсандағы №302-ФЗ Федералды Заңы. «КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі эл.мәтін.[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_140188/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100010](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140188/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100010).
55. Украинаның Азаматтық кодексі. Meget сайты. - эл. мәтін. <https://meget.kiev.ua/kodeks/grazdanskiy-kodeks/glava-29/>.
56. Гражданское право: Учебник. Ч. 1. / Под ред. А.П. Сергеева Ю.К. Толстого. М., 1996. С. 326.
57. Богданов Е. Категория добросовестности в гражданском праве. <http://www.lawmix.ru/comm./7407>
58. Российское гражданское право: Учебник: в 2т. Т. 1. /Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010.
59. Богданова Е.Е. Добросовестность и право на защиту в договорных отношениях: Монография. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2010. С. 28.
60. Вильнянский С.И. Применение норм советского права. - Ученые записки Харьковского юридического института. 1956. Вып. 7.
61. Опалев Р.О. Оценочные понятия в арбитражном и гражданском процессуальном праве. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. IV-V.
62. Щенникова Л.В. Справедливость и добросовестность в гражданском праве России (несколько вопросов теории и практики). Государство и право 1997. №6. С. 119-121.
63. Мурзин Д.В. К вопросу о презумпции недобросовестности ответчика по виндикационному иску. - <http://www.szrf.ru/doc.phtml?nb=edition07&issid=2007004000&docid=19>
64. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. 3 изд./ Под ред. С.Н. Братуся, О.Н. Садикова. М.: Юрид. литература. 1982. С. 192 (автор комментария к главе - В.А. Дозорцев).

65. Кондратюк Д.Л. Нравственно-правовые принципы в гражданском праве России: на примере справедливости, гуманизма, разумности и добросовестности. Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. М., 2006.
66. Чукреев А.А. Добросовестность в системе принципов гражданского права. - Журнал российского права. 2002. №11. <http://uzisty.ucoz.ru/publ/2-1-0-691>
67. Единообразный торговый кодекс США / Исследовательский центр частного права; пер. с англ. -М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. - 427 с.
68. Книпер Р. Защита добросовестности и легитимного доверия как современный принцип гражданского права // Матер. междунар. науч. -практ. конф. в рамках ежегодных цивилистических чтений. - Алматы: Каспийский общественный университет, 2014. - 592 с. - с.38-47.
69. Гражданское уложение Германии / под ред. Т.Ф. Яковлева. - Изд. 4-е перер. - М.: Инфотропик, 2015. - 888 с.
70. Жалинский А., Рерихт А. Введение в немецкое право. М.:Спарк, 2001. 344б.
71. Карапетов А. Принцип добросовестности пробивается и в последний бастион формализма - английское право // [https:// zakon.ru/](https://zakon.ru/). 25.04.2020.
72. Collins H. Good faith in European contract law // Oxford Journal of Legal Studies. - 1994. - Vol. 14, №2. - P. 229-254 .
73. Chitty J. Chitty on contracts.- London: Sweet & Maxwell, 2012.-Vol. 1.- 2462 p.
74. 44 Walfordv. Miles (1992) // <http://swarb.co.uk/walford-v-miles-hl-1992/>. 20.04.2020.
75. 45 Poole J. Casebook on contract law. - Oxford: Oxford University Press, 2012. - 800 с.

76. Jones J.W. The Position and Rights of a Bona Fide Purchaser for Value of Goods Improperly Obtained: Being the Yorke Prize Essay for the Year 1918. - Yorke: University Press, 1921. - 128 p.

77. Ames J.B. Purchase for Value Without Notice // Harvard Law Review. - 1887. - Vol.1, №.1 - P. 1-16.

78. Gilmore G. The Commercial Doctrine of Good Faith Purchase // Yale LJ. - 1953. - Vol. 63. - P. 1057.

79. Закон КНР О вещных правах <https://chinahelp.me/realty/zakon-knr-o-veshnyih-pravah>

80. Қытайдың Азаматтық кодексі: II кітап материалдық құқықтар, 2021 жылғы 1 қаңтарда күшіне енді. <https://ru.chinajusticeobserver.com/law/x/civil-code-of-china-part-ii-real-rights-20200528>

81. Civil Act of the Republic of Korea: adopted 5 april 2013 year, 11728// [https://elaw.klri.re.kr/eng\\_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG](https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG). 12.04.2020.

82. Е. Коновалов, Защита коммерческой недвижимости добросовестным приобретателем [https://zakon.ru/blog/2019/1/4/zaschita\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti\\_dobrosostnym\\_priobretatelem](https://zakon.ru/blog/2019/1/4/zaschita_kommercheskoj_nedvizhimosti_dobrosostnym_priobretatelem)

83. Информационное письмо Президиума Верховного Арбитражного Суда РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», <https://base.garant.ru/1789369/>

84. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 8 июля 2016 года №02АП-4604/16, <https://base.garant.ru/61407501/>

85. Ж. Құмарбекқызы, А.К. Кажкенова, «Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғаудың кейбір мәселелері» «Құқық қорғау органдары академиясының жаршысы» ғылыми журналы №4 (22) 2021, Қосшы 2021ж.

86. 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).

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

88. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - М., 2004. - Ч. 1. - 778 с.

89. Аксюк И.В. Добросовестность приобретения как основание возникновения права собственности на недвижимость // Журнал российского права. - 2007. - №3. - С. 67-72.

90. Абдрасулов Е.Б., Абдрасулова А.Е. Действительные и мнимые пробелы в праве и пути их восполнения в правоприменительной деятельности судебных органов // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. - 2019. - №3(57). - С. 40-45.

91. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының №6/2021 Бюллетені, <https://www.sud.gov.kz/rus/content/byulleteni-za-2021-god>

92. Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. - М., 1973. - 208 с.

93. Амфитеатров Г.Н. Вопросы виндикации в советском гражданском праве // Советское государство и право. - 1941. - №2. - С. 43.

94. Толстой Ю.К., Йоффе О.С. Основы советского гражданского законодательства. - Казань: Казанский университет, 1962. - 208 с.

95. 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).

96. О. Береснева, Добросовестный приобретатель недвижимости, <https://safe-estate.ru/dobrosovestnyj-priobretatel-nedvizhimosti/>

97. Механизм защиты права собственности. Титульное страхование (АФН РК) [https://online.zakon.kz//Document/?doc\\_id=30083172&pos=4;-106#pos=4;-106](https://online.zakon.kz//Document/?doc_id=30083172&pos=4;-106#pos=4;-106)

98. Эрдлевский А.М. О защите прав титульного владельца // Закон. - 2004. №2. - С. 32-33;

99. Мамонтов Н.И. Добросовестный приобретатель недвижимого имущества по сделке (некоторые материально-правовые и процессуальные аспекты) / Материалы международной научно-практической конференции в рамках ежегодных цивилистических чтений. Алматы, 23- 24 мая 2014 / Алматы, изд. Каспийского общественного университета, 2014., - 592 с. – с. 226-242;

100. Шамликашвили Ц.А. Медиация как альтернативная процедура урегулирования споров: что необходимо знать судье, чтобы компетентно предложить сторонам обращение к процедуре медиации. – М.: Межрегиональный центр управленческого и политического консультирования, 2010;

101. «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне кәсіпкерлік қызметті реттеуді жетілдіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңы: 2018 жылғы 24 мамырда қабылданды, №156-VI ҚРЗ // <http://adilet.zan.kz/rus>. 01.12.2020.

102. Косанов Ж.Х. Право собственности и иные вещные права на землю: научное издание. - Астана, 2009. - 368 с.

103. «Споры о праве собственности на недвижимое имущество (жилое помещение)» // эл. мәтін [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30810909](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30810909)

104. «Жылжымайтын мүлікке құқықты қалай тіркеуге болады?» //эл. мәтін [https://egov.kz/cms/ru/articles/registration\\_of\\_rights](https://egov.kz/cms/ru/articles/registration_of_rights)

105. Н.И. Мамонтов, «Добросовестный приобретатель недвижимого имущества по сделке (некоторые материально-правовые и процессуальные аспекты)» // эл.мәтін.

[https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31653862&pos=3;-106#pos=3;-106](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31653862&pos=3;-106#pos=3;-106)

106. Федеральный закон от 16.12.2019 N 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»// «КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі - эл.мәтін.

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340237&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.028774797246761352#014477831229302973>

107. Ресей Федерациясы Жоғарғы Соты Пленумының 2015 жылғы 23 маусымдағы «Соттардың Ресей Федерациясы Азаматтық кодексінің бірінші бөлігі I бөлімінің кейбір ережелерін қолдануы туралы» N25 қаулысы.

«КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі - эл.мәтін.

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/#dst100006](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100006).

108. Ресей Федерациясының 30 жылғы 2012 желтоқсандағы №302-ФЗ Федералды Заңы. «КонсультантПлюс» құқықтық-ақпараттық жүйесі -

эл.мәтін.[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_140188/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100010](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140188/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100010).

109. «Шетел мемлекеттерінің заңнамасындағы адал алушының

құқықтарын қорғау институтының құқықтық мәртебесі», Қазақстан

Республикасы Бас прокуратурасының жанындағы Құқық қорғау органдары

академиясы ұйымдастырған «Қазіргі заң ғылымының дамуы: теория және

практика» атты халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция

материалдары.









## Қосымша 2

## САЛЫСТЫРМА КЕСТЕ

Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы,  
Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасы жанындағы Құқық қорғау органдары академиясы магистранттарының  
диссертациялық зерттеу нәтижелері бойынша әзірленген, 2022 ж.

		Қолданыстағы редакция	Ұсынылатын редакция	Негіздеме
1	2	3	4	5
Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі				
1.	2-бап	2-бап. Азаматтық заңдардың негізгі бастаулары 1. Азаматтық заңдар өздері реттейтін қатынастарға қатысушылардың теңдігін, меншікке қол сұқпаушылықты, шарт еркіндігін, жеке істерге кімнің болса да озбырлықпен араласуына жол беруге болмайтындығын, азаматтық	2-бап. Азаматтық заңдардың негізгі бастаулары <b>4. «Азаматтық құқықтарды белгілеу, жүзеге асыру және қорғау кезінде және азаматтық міндеттерді орындау кезінде азаматтық құқықтық қатынастарға қатысушылар адал әрекет етуге тиіс»</b>	Түзетулер адал алушының құқықтарын қорғау мәселелерін құқықтық реттеуді жетілдіру мақсатында әзірленді. Реттеу тәсілдерінің бірі азаматтық құқық қағидаты ретінде адалдықты заңнамалық

	<p>құқықтарды кедергісіз жүзеге асыру, нұқсан келтірілген құқықтардың қалпына келтірілуін, оларды соттың қорғауын қамтамасыз ету қажеттігін тануға негізделеді.</p> <p>2. Азаматтар мен заңды тұлғалар өздерінің азаматтық құқықтарына өз еркімен және өз мүддесін көздей отырып ие болады және оларды жүзеге асырады, сондай-ақ егер заңнамалық актілерде өзгеше белгіленбесе, құқықтарынан бас тартады. Олар шарт негізінде өздерінің құқықтары мен міндеттерін анықтауда және оның заңнамаға қайшы келмейтін кез келген талаптарын белгілеуде ерікті.</p>		<p>тұрғыдан бекіту болып табылады.</p> <p>Елімізде әзірше азаматтық құқық принципі ретінде «адалдық» бекітілмесе де, бұл түсінік бірнеше мәрте Азаматтық кодексте парасаттылық және әділдікпен қатар бір деңгейде ескеріледі. Яғни, адалдық, парасаттылық және әділдік қағидаттарын сақтау азаматтар мен заңды тұлғалардың өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы кезіндегі сөзсіз міндеті болып табылады және бұдан қазірдің өзінде «адалдық» азаматтық құқық қағидаты ретінде</p>
--	--	--	--

		<p>3. Тауарлар, қызмет және ақша Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында емін-еркін орын ауыстырып және айналысқа түсіп отырады. Егер қауіпсіздікті қамтамасыз ету, адамдардың өмірі мен денсаулығын қорғау, табиғат пен мәдени қазыналарды сақтау үшін қажет болса, заң құжаттарына сәйкес тауарлар мен қызметтің орын ауыстыруына шектеулер енгізіледі.</p> <p>4. -</p>		қолданылып жүргенін көруге болады.
8-бап	8-бап 4-тармақ	4. Азаматтар мен заңды тұлғалар өздеріне берілген құқықтарды жүзеге асырған кезде адал, парасатты және	4. Азаматтар мен заңды тұлғалар өздеріне берілген құқықтарды жүзеге асырған кезде адал, парасатты және әділ	ҚР Азаматтық кодекстің 8-бабы 4-тармағында азаматтық құқық қатынастарына қатысушылардың адал әрекет

	<p>әділ әрекет жасап, заңдардағы талаптарды, қоғамның адамгершілік қағидаттарын, ал кәсіпкерлер - бұған қоса іскерлік әдептілік ережелерін сақтауға тиіс.</p>	<p>әрекет жасап, заңдардағы талаптарды, қоғамның адамгершілік қағидаттарын, ал кәсіпкерлер - бұған қоса іскерлік әдептілік ережелерін сақтауға тиіс.</p> <p><b>«Адалдық, адал әрекет ету деп тараптардың бір-бірінің құқықтары мен заңды мүдделерін ескеретін, жәрдемдесуге, қажетті ақпарат алуға бағытталған сенімді, шынайы іс-әрекеттер жиынтығы болып табылады».</b></p>	<p>жасауы көзделетіні көрсетілген, алайда отандық азаматтық құқықта «адалдық» түсінігі берілмеген, сондай-ақ заңдардың негізгі бастауларына (ҚР АҚ-нің 2-бабы), яғни азаматтық құқық қағидаттары қатарына да енгізілмеген.</p> <p>Қазіргі уақытта бұл термин Қазақстанда заңнамалық тұрғыда бекітілмегендіктен, практикада «адалдық, адал әрекет ету» түсінігі бағалау сипатында қолданылады.</p> <p>Осыған орай біз «адалдық» терминіне авторлық анықтама бере отырып, оны Азаматтық</p>
--	---	---	---

				кодекстің 8-бабы 4-тармағына енгізуді ұсынамыз.
ҚР-ның 1997 жылғы 14 шілдедегі «Нотариат туралы» Заңы				
		<p>53-бап. Мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын тараптарға түсіндіру</p> <p>Нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдар тараптарға, олар табыс еткен мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын түсіндіруге және оның мазмұны тараптардың шын ниеттеріне сәйкес келетінін және заң талаптарына қайшы келмейтінін тексеруге міндетті.</p>	<p>53-бап. Мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын тараптарға түсіндіру</p> <p>1. Нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдар тараптарға, олар табыс еткен мәміле жобасының мазмұны мен мағынасын түсіндіруге және оның мазмұны тараптардың шын ниеттеріне сәйкес келетінін және заң талаптарына қайшы келмейтінін тексеруге міндетті.</p> <p>2. «Нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдар тараптарға, олар табыс еткен</p>	<p>Кейбір банктер ипотекалық кредитті ресімдеу кезінде оған меншік құқығын тоқтату (титулдық сақтандыру) нәтижесінде сатып алынатын мүліктің ықтимал жоғалу 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. Бұндай</p>



			<b>мәміленің заңды тазалығын ерікті түрде сақтандыру мүмкіндігін жазбаша түсіндіруге міндетті»</b>	сақтандыруды тек банк арқылы алынатын жылжымайтын мүлікке қатысты ғана емес, сондай-ақ нотариус пен нотариаттық іс-әрекет жасаушы лауазымды адамдарды тараптарға, олар табыс еткен мәміленің заңды тазалығын ерікті түрде сақтандыру мүмкіндігін түсіндіруге міндеттеу арқылы ынталандыруды ұсынамыз.
--	--	--	--	---