



2016 ж. « 7 » июль

№ 6

**Мәмілелер жарамсыздығының және олардың жарамсыздығының салдарларын соттардың қолдануының кейбір мәселелері туралы**

Мәмілелердің жарамсыздығы және олардың жарамсыздығының салдарларын қолдану туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының кейбір нормаларын сот практикасында біркелкі және дұрыс қолдану мақсатында Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының жалпы отырысы

қаулы етеді:

1. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК) нормаларына сәйкес сот мәмілені жарамсыз (даулы мәміле) деп таныса не осындай тануға қарамастан оның жарамсыздығы заңда тікелей көрсетілсе (мәніссіз мәміле), мәміле заңда белгіленген негіздер бойынша жарамсыз болуы мүмкін.

Даулы мәмілені жарамсыз деп тану туралы талаптарды, оның салдарлары жөніндегі талаптарды қолдану туралы талапты мүдделі адам, тиісті мемлекеттік орган не прокурор қоюы мүмкін.

Мәміленің заңмен мәніссіз деп анықталуы мүдделі адамның осындай мәмілені сот арқылы жарамсыз деп тануды талап етуіне кедергі болмайды.

Мәніссіз мәміленің жарамсыздығының салдарын қолдану туралы талапты мәніссіз мәмілені жарамсыз деп тану туралы талапты кез келген мүдделі адам қоюы мүмкін.

Сот АК-нің 157-бабының 3, 4, 5, 6, 7, 8 және 9-тармақтарында көзделген жағдайларда мәмілелердің жарамсыздығының салдарларын өз бастамасы бойынша қолдануға құқылы.

2. АК-нің 9-бабының 1-тармағына сәйкес соттың мәмілені жарамсыз деп тануы азаматтық құқықтарды қорғау тәсілдерінің бірі болып табылады.

Мәмілені жарамсыз деп тану арқылы азаматтық құқықтарды қорғауға байланысты дауларды соттар Қазақстан Республикасы Азаматтық процестік

кодексіңде (бұдан әрі – АПК) белгіленген істер ведомстволығының және соттылығының қағидаларын сақтай отырып қарайды.

3. Егер қойылған талап жарамсыз мәміле бойынша алынған мүліктің кейін қайтарылуына байланысты болса, талап қоюдың бағасы АПК-нің 104-бабы бірінші бөлігінің 13) тармақшасына сәйкес айқындалады және талап қою арызында көрсетіледі.

Заңның осы нормасына сай барлық алынған мүліктің кейін қайтарылуына байланысты шарттарды жарамсыз деп тану туралы істер бойынша талап қою бағасы мүліктің сотқа талап қойылған күнге нарықтық құнымен айқындалады.

Егер қойылған талап мүлікті жарамсыз мәміле бойынша заттай кері қайтару мүмкін болмаған жағдайда, кері қайтарылуға жататын мүліктің құнын, мүлікті пайдаланудың, орындалған жұмыстың немесе көрсетілген қызметтің құнын ақшалай түрде өтеуге байланысты болса, талап қоюдың бағасы АПК-нің 104-бабы бірінші бөлігінің 1) тармақшасына сәйкес талап арызда айқындалады және көрсетіледі.

Аталған жағдайларда мәмілелерді жарамсыз деп тану туралы сотқа берілетін талап қою арыздарынан мемлекеттік баж мүліктік сипаттағы талап қою арыздарынан алынатын мөлшерде алынады («Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» (Салық кодексі) Қазақстан Республикасы кодексінің 535-бабы 1-тармағының 1) тармақшасы).

Мүлікті кері қайтаруға немесе оның құнын өтеуге байланысты емес мәміленің жарамсыздығы туралы қойылған талап бойынша мемлекеттік баж мүліктік емес сипаттағы талап қою арыздарынан алынатын мөлшерде алынады (Салық кодексінің 535-бабы 1-тармағының 7) тармақшасы).

Егер мәмілені жарамсыз деп тану туралы қойылған талапты қабылдау сатысында сот талап-арызда мәмілені жарамсыз деп танудың салдарларын қолдану туралы талап көрсетілмегенін анықтаса, онда осы мән-жай талап қою арызын қабылдаудан бас тарту немесе оны кері қайтару үшін негіз болуы мүмкін емес. АПК-нің 152-бабы бірінші бөлігінің 3) тармақшасының нормалары бұл жағдайда қолданылмайды, өйткені осы талаптың талап қою арызында болмауы талап қою арызын кері қайтаруға әкеп соғатын жойылмайтын кемшілікке жатпайды. Мәміленің жарамсыздығының салдарларын қолдану туралы талапты істі сот талқылауына дайындау сатысында сот нақтылайды.

4. АПК-нің 163-бабына сәйкес сот істі сот талқылауына дайындау сатысында істі дұрыс шешу үшін маңызы бар мән-жайларды нақтылап, даудың қандай құқықтық қатынастан туындағанын және істі шешу кезінде заңның қандай нормалары қолдануға жататынын анықтауға тиіс.

5. Мәміленің жарамсыздығы және олардың жарамсыздығының салдарларын қолдану туралы мәселені шешу кезінде соттар осы құқықтық қатынастар туындаған кезде қолданыста болған заңнаманы басшылыққа алуға тиіс.

Жарамсыз мәмілелер бойынша қатынастарды реттеудің және олардың жарамсыздығының салдарларын қолданудың бұрынғы тәртібіне түзетулерді көздейтін нормативтік құқықтық акт, ол қолданысқа енгізілгеннен кейін туындаған құқықтық қатынастарға қолданылады. Нормативтік құқықтық актінің не оның бөлігінің кері күші оның өзінде немесе оны қолданысқа енгізу туралы актіде көзделген кезде айырықша жағдайлар болып табылады.

6. Соттар осы санаттағы істерді қарау кезінде АҚ-нің 147-бабы бойынша азаматтар мен заңды тұлғалардың азаматтық құқықтар мен міндеттерді белгілеуге, өзгертуге немесе тоқтатуға бағытталған әрекеттері мәмілелер деп танылатынын негізге алуы қажет.

Мәмілелерді жарамсыз деп тану және олардың жарамсыздығының салдарларын қолдану туралы істерді қарауға кірісе отырып, соттар сотқа жүгініп отырған талап қоюшы қойған талаптың нысанасы мен негізін, іс үшін маңызы бар қандай мән-жайлардың анықталғанын және қандай мән-жайлардың анықталмағанын, тараптардың құқықтық қатынастары қандай екенін айқындауға және осыған байланысты даулы құқықтық қатынас реттелетін материалдық нормаларды қолдануға және осы нормалардың негізінде талапты шешуге тиіс (АПК-нің 225-бабының бірінші бөлігі).

Осы мән-жай АПК-нің 4-бабына сай келеді, оның қағидалары бойынша азаматтардың, мемлекеттің және заңды тұлғалардың бұзылған немесе даулы құқықтарын, бостандықтарын мен заңды мүдделерін қорғау және қалпына келтіру, азаматтық айналымда және жария-құқықтық қатынастарда заңдылықты сақтау, дауды бейбіт жолмен реттеуге жәрдемдесу, құқық бұзушылықтардың алдын алу мен қоғамда заңға және сотқа құрметпен қарауды қалыптастыру азаматтық сот ісін жүргізудің міндеттері болып табылады.

7. Мәміленің жарамсыздығының негіздерін, сондай-ақ оны жарамсыз деп тануды талап етуге құқығы бар тұлғаларды анықтау кезінде соттар АҚ-нің 157-бабының 2-тармағына сәйкес олар тек АҚ-мен ғана емес (158, 159, 160, 337, 411-баптар және басқалар), сонымен қатар өзге де заңнамалық актілермен анықталатынын қаперге алуға тиіс.

Мәмілелердің жарамсыздығы туралы нормалар «Неке (ерлі-зайыптылық) және отбасы туралы» Қазақстан Республикасының кодексінде (43-бап), «Акционерлік қоғамдар туралы» 2003 жылғы 13 мамырдағы № 415-ІІ (74-баптың 1-тармағы), «Ішкі су көлігі туралы» 2004 жылғы 6 шілдедегі № 574 (82-бабының 2-тармағы), «Жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» 2010 жылғы 24 маусымдағы № 291-ІV (36-бабының 14-тармағы), «Оңалту және банкроттық туралы» 2014 жылғы 7 наурыздағы № 176-V (7-бап) Қазақстан Республикасының заңдарында және басқа да заңнамалық актілерде қамтылған.

АҚ-нің аталған нормалары және өзге де заңнамалық актілер мәмілелерді жарамсыз деп тану туралы істерді қарау кезінде де, соттар осы не өзге мәмілелерге (тараптар өздерінің талаптарын және қарсылықтарын негіздеуге

сілтеме жасаған) олардың жарамдылығы немесе жарамсыздығы нысанасы бойынша баға беретін басқа санаттағы істерді қарау кезінде де қолданылады.

Егер сот тараптар іс бойынша дәлелдеме ретінде осы немесе өзге мәмілелерге сілтеме жасаған дауды қарау кезінде мәміле оның нысанына, мазмұнына және қатысушыларына, сондай-ақ олардың ерік білдіру бостандығына қойылатын талаптар бұзылып жасалғанын анықтаған жағдайда, онда сот осы мәміленің мүдделі адамның талап қоюы бойынша заңның талаптарына сай жарамсыз деп танылуын (даулы мәміле) немесе заңда тікелей көрсетілуіне байланысты, яғни осындай тануға қарамастан (мәніссіз мәміле), жарамсыз екенін айқындайды.

Егер сот мәміленің даулы екенін анықтаса, онда ол тараптарға осы мәмілені жарамсыз деп тану туралы сотқа дербес талаппен жүгінуге құқылы екендігін түсіндіруге тиіс.

Егер сот мәміленің заңда тікелей көрсетілгендей жарамсыз екенін анықтаса (мысалы, АҚ-нің 23-бабында (АҚ-нің 159-бабының 3-тармағы) көзделген мәмілелерден басқа, он төрт жасқа дейінгі кәмелетке толмаған (жас бала) жасаған жарамсыз мәмілелер), онда сот мәмілені толығымен немесе оны жекелеген шарттар бөлігінде жарамсыз деп таниды, мәміленің жарамсыз екенін растайды және оның жарамсыздығының салдарларын қолданады. Аталған мән-жайларда сотқа осындай мәмілені жарамсыз деп тану туралы талап қою арқылы жүгіну қажет емес.

8. Тараптардың бірінің мәміле бойынша алынғанның барлығын екінші тарапқа қайтарып беру міндеті (екітарапты реституция) түріндегі салдар, ал заттай қайтарып беру мүмкін болмаған жағдайда (оның ішінде, мүлікті пайдалану, орындалған жұмыс немесе көрсетілген қызмет түрінде алынған болса), қайтарылуға жататын мүліктің құнын, мүлікті пайдаланудың, орындалған жұмыстардың немесе көрсетілген қызметтердің құнын ақшалай түрде өтеу, егер мәмілелер жарамсыздығының өзге де салдары АҚ-де көзделмеген жағдайда ғана қолданылады.

Мәміленің жарамсыздығының өзге де салдарлары 157-баптың 4 және 5-тармақтарында (тәркілеу), 260-бапта (виндикация) және АҚ-нің басқа да нормаларында көзделген.

9. Соттарға меншік иесінің мүлікті АҚ-нің 260-бабына сай өзгенің заңсыз иелігінен талап етуі (виндикация) бір жағдайларда мәмілені оның болмауына байланысты жарамсыз деп танымастан меншік құқығын қорғау ретінде, ал басқа жағдайларда – орын алған мән-жайларды ескере отырып, мәміленің жарамсыздығының салдарлары ретінде қолданылуы мүмкін екені түсіндірілсін.

10. Мәміленің жарамсыздығының салдарларын дұрыс қолдану мақсатында соттар мәміле тараптарын, тараптардың бірі меншік иесі болып табылатынын-табылмайтынын, жарамсыз мәміле бойынша қандай нақтылы салдарлар туындағанын және осыны негізге ала отырып, аталған салдарларды қолданудың АҚ-нің қандай нормасымен реттелетінін анықтауы қажет.

11. Егер мәмілені оны жасауға құқығы жоқ адам жасаса, онда мәміленің жарамсыздығының салдарлары, жалпы қағида бойынша, меншік иесінің мүлікті өзгенің заңсыз иелігінен АҚ-нің 260-бабының негізінде талап етуі түрінде туындайды (виндикация).

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.

АҚ-нің 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.

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 (АҚ-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. 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.

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 АҚ-нің 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).

Мүлікті адал алушыдан талап ету құқығын беретін негіздерді зерделей отырып, соттар мүліктің меншік иесінің еркінен тыс шығып кету фактісін анықтау үшін олардың туындау мән-жайларын айқындағаны жөн. Сот бұл фактіні мән-жайларды және тараптар ұсынған дәлелдемелерді негізге алып, әрбір нақтылы іс бойынша жеке анықтауға тиіс.

Мүлікті меншік иесі немесе меншік иесі мүлікті иеленуге берген адам жоғалтқан жағдайда мүлікті адал иеленушіден талап ету туралы мәселені шешу кезінде соттар мән-жайларды және айырылуға әкеп соққан себептерді назарға алуға және баға беруге тиіс.

Меншік иесінің мүлікті басқа адамның иелігіне беру (жалға беру, өтеусіз пайдалану, сақтау шарттары бойынша және тағы сол сияқты) негізі құқыққа сыйымды әрі заңды болуға тиіс.

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.

14. Мәміленің жарамсыздығының салдарларын қолдану кезінде, егер сот бір (бірінші) жарамсыз мәмілені жасаудың нәтижесінде даулы мүлікті келесі мәмілелердің негізінде жаңа алушының қайтадан иеліктен шығарғанын анықтаса, екіжақты реституция салдар ретінде қолданылмайтынын соттардың ескергені жөн.

Соттың АПК-нің 157-бабының 8-тармағы бойынша бірінші мәмілені жарамсыз деп тануы оның жарамсыздығына байланысты емес заңдық салдарларды қоспағанда, қандай да бір заңдық салдарларға әкеп соқпайды және егер АҚ-де, заңнамалық актілерде өзгеше көзделмесе немесе мәміленің мәнінен немесе мазмұнынан өзгеше туындамаса, жасалған сәттен бастап жарамсыз болып танылады.

Мәмілені жарамсыз деп танудың салдарынан талап қоюшыда АҚ-нің 260 және 261-баптарының тәртібімен адал иеленушіден мүлікті талап ету не жарамсыз мәмілелер бойынша өзге де салдарды қолдану құқығы туындайды.

15. Соттар мәмілелер жарамсыздығының салдарлары ретінде қолданылатын реституция мен виндикацияның мақсаттары ұқсас: жоғалтқан мүлікті қайтару болатынын түсіндірсін.

Реституция кезінде жарамсыз мәміле бойынша алынған мүлікті қайтару туралы талап жалпы қағида бойынша алынған мүлік үшін осы мүліктің барлығын кері қайтаруға әкеп соғады. Виндикация кезінде талап қоюшы мен жауапкердің арасында міндеттемелік қатынастардың болмауына байланысты, соңғысы талап қоюшыға (виндикантқа) қандай да бір талаптарды мәлімдей алмайды.

Мәміленің жарамсыздығының салдары ретінде виндикацияны қолдану жауапкерді оның даулы мүлкін сатқан адамға жарамсыз мәміле бойынша

алынған ақша қаражатын немесе өзге де мүлікті қайтару туралы өз бетімен талап қою, сондай-ақ келтірілген залалды өтеуді талап ету құқығынан айырмайды.

16. АҚ-нің нормаларында мүлікті адал алушыдан талап ету бойынша шектеу жағдайлары көзделеді.

АҚ-нің 262-бабы бойынша ақшалар, сондай-ақ ұсынушыға арналған бағалы қағаздар адал иеленушіден талап етілуі мүмкін емес.

АҚ-нің 261-бабының 3-тармағына сәйкес егер мүлік сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіпте сатылса, осы баптың 1-тармағында көрсетілген негіздер бойынша мүлікті талап етіп алуға жол берілмейді. Мұндай құқықтық реттеу сот актілерінің орындалуының тұрақтылығын қамтамасыз ету және адал алушыны қорғау мақсаттарына сай келеді.

Осы норманың мағынасы мен мазмұны бойынша сот шешімін орындау тәртібімен сатылған мүлікті талап етуге сот орындаушының әрекеттері, оның ішінде өткізілген сауда-саттықтың нәтижелері заңсыз деп танылған жағдайда ғана мүмкін болады.

17. Жарамсыз мәмілені және оның жарамсыздық салдарларын қолдану туралы мәселелер тек азаматтық істі қарау кезінде ғана емес, қылмыстық істі қарау кезінде де қолданылатынына соттардың назары аударылсын.

Атап айтқанда, жалған кәсіпкерлік туралы қылмыстық істі қарау кезінде сотталушының мүліктік пайда табу фактісін анықтаған соттар, олар құқықтық тәртіп негіздеріне немесе адамгершілікке көрінеу қайшы келетін мақсатпен жасалғандықтан, кәсіпкерлік қызметпен айналысу ниетінің болғанын куәландырмайтын (ақша қаражаттарын қолма қол ақшаға айналдыру, делдалдық қызметтер және тағы сол сияқтылар) және заңға сәйкес жарамсыз болып табылатын (мәніссіз), нысаны бойынша заңды, бірақ мақсаты мен мазмұны бойынша жалған болып табылатын мәмілелерге баға беруге тиіс (АПК-нің 158-бабы 1-тармағы).

Сот қылмыстық істі қарау кезінде сотталушының меншігінде тұрған мүліктің қылмыстық жолмен табылғанын не қылмыстық жолмен табылған қаражатқа сатып алынғанын, үшінші тұлғаларға ресімделгенін анықтаған жағдайда, сот осындай мәмілелерді қарай отырып, оларды заң бойынша жарамсыз (мәніссіз) мәміле ретінде бағалап, АҚ-нің 158-бабының 1-тармағын басшылыққа алуға тиіс.

Сот мәміленің қылмыстық мақсаттарға бағытталғанын анықтап және екі тараптың да жымысқы ниеті болған кезде АҚ-нің 157-бабы 4-тармағының негізінде мәміленің жарамсыздығының салдарларын тараптар заңсыз мәміле бойынша алған немесе алуға арналған барлық мүлікті тәркілеу түрінде қолдану туралы шешім қабылдайды.

Бір тарап осындай мәмілені орындаған кезде басқа тараптан ол алғанның бәрі және мәміле бойынша бірінші тарапқа одан тиесілінің бәрі тәркіленуге жатады. Тараптардың бірде бірі орындауға кіріспесе, мәміле бойынша орындау үшін көзделгеннің бәрі тәркіленуге жатады.

Егер сот қылмыстық мақсатқа жету жөніндегі жымысқы ниеттің тараптардың бірінде ғана бар екенін анықтаса, онда оның мәміле бойынша алғандарының бәрі басқа тарапқа қайтарылуға жатады, ал соңғының алғандары не мәміле бойынша оған тиесілінің бәрі тәркіленуге тиіс (АК-нің 157-бабының 4-тармағы).

Мүлікті тәркілеу бір жақтылы реституция жағдайында, сондай-ақ мәміленің жарамсыздығына кінәлі тараптың мүлкі мемлекет кірісіне өндірілген не екі тараптың да арам ниеті болған кезде тараптардың мәміле бойынша алған барлық мүлкі өндірілген кезде мәміленің жарамсыздығының салдарлары ретінде қолданылатынын соттар назарда ұстаулары қажет.

Сотталғанның меншігі болып табылатын, сондай-ақ қылмыс жасау тәсілі немесе құралы болып табылатын мүліктің бәрін немесе бір бөлігін мемлекет меншігіне мәжбүрлеп өтеусіз алу түрінде қолданылатын мүлікті тәркілеу Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексінде (бұдан әрі – ҚК) көзделген жағдайларда қосымша жаза түрі болып табылады.

Қылмыстық сот ісін жүргізуде қолданылатын мүлікті тәркілеуге қарағанда, азаматтық-құқықтық қатынастарда тәркілеу санкция ретінде, оның ішінде ҚК-нің нормаларымен (мысалы, ҚК-нің 215-бабының бірінші бөлігі – жалған кәсіпкерлік бойынша) қылмыстық сот ісін жүргізуде тәркілеу қосымша жаза ретінде белгіленбеген жағдайларда да мәміле жарамсыздығының салдары болып табылады.

18. Сот істің нақты мән-жайларын ескере отырып, ҚК-нің 157-бабының 4 және 5-тармақтарында көзделген салдарларды жарамсыз мәміле бойынша алынған не алынуға жататын мүлікті тәркілеу бөлігінде ішінара не толық қолданбауға құқылы. Онда осы бөлікте АК-нің 157-бабының 3-тармағында көзделген салдарлар туындайды.

19. АК-нің 157-бабының 1-тармағына сәйкес мәміленің нысанына, мазмұнына және қатысушыларына, сондай-ақ олардың ерік білдіру бостандығына қойылатын талаптар бұзылған жағдайда мәміле мүдделі тұлғалардың, тиісті мемлекеттік органның не прокурордың талап қоюы бойынша жарамсыз деп танылуы мүмкін.

Осы ретте мүдделі тұлға деп көрсетілген мәмілені жасаудың нәтижесінде құқықтары және заңды мүдделері бұзылған немесе бұзылуы мүмкін тұлға түсініледі.

Егер даулы мүліктің меншік иесі болып табылмайтын мүдделі тұлға мәмілені жарамсыз деп тану туралы талап қою арқылы сотқа жүгінсе, онда мәміленің жарамсыздығының салдарларын қолдану туралы мәселені шешу кезінде осы тұлғалардың заттық құқықтары қорғалуға жатады.

АК-нің 265-бабының мағынасы мен мазмұны бойынша АК-нің 259, 260, 261, 262, 263 және 264-баптарында көзделген құқықтар меншік иесі болмағанымен, бірақ заңды негізде мүлікті иеленетін адамға да тиесілі. Осы адам өз иелігін меншік иесінен де қорғауға құқылы.



20. АҚ-нің 160-бабының 1-тармағына сәйкес заңдық салдарлар туғызу ниетін көздемей, тек көз алдау үшін ғана жасалған жалған мәміле жарамсыз болады.

Тараптардың белгілі бір әрекеттерінің (әрекетсіздіктерінің) болуымен немесе болмауымен және іс бойынша басқа да дәлелдемелермен (мысалы, мүліктің берілмеуі және сол сияқты) расталуы мүмкін белгілі бір заңдық салдарлардың туындауына тараптардың мәміле бойынша еркінің болмауы жалған мәмілелердің жарамсыздығына (мәніссіз болуына) әкеп соғады.

21. Бүркемеленген мәміле бойынша істерді қарау кезінде соттар АҚ-нің 160-бабының 2-тармағының мағынасын негізге алулары қажет. Заңның аталған нормаларының қағидалары бойынша мәмілелердің қаралып отырған санаты екі түрден: бүркемелейтін және (бүркемеленген) мәміледен тұрады (мысалы, сатып алу және сату шарты сенімхатпен, қарыз және одан кейінгі кепілдік шарты сыйға тарту, сату және сатып алу шарттарын ресімдеумен, өсиет шарты сыйға тарту шартымен бүркемеленеді және сол сияқты).

Басқа мәмілені жасыру мақсатында қулықпен жасалған мәміле жарамсыз (мәніссіз) болып табылады. Сондықтан мәміленің сипатын ескере отырып, соттар тараптар шын мәнінде ойлаған мәмілеге қатысты қағидаларды қолдануы қажет.

22. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310-ІІІ Заңының 33-бабына сәйкес құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбалардың күшін жоюды соттың заңды күшіне енген шешімінің негізінде тіркеуші орган жүзеге асырады.

Ауыртпалықтардың болуы мәмілені немесе өзге де құқық белгілейтін құжатты жарамсыз деп тану туралы сот актісінің орындалуына кедергі болмауға тиіс.

Ауыртпалықтар болған кезде жылжымайтын мүлікке құқықтың туындағанын тіркеу туралы жазбаның күші жойылған жағдайда тіркеуші орган сот актісі келіп түскен күннен бастап жеті жұмыс күні ішінде кепіл ұстаушыны немесе шешімі бойынша шектеу қойылған тиісті уәкілетті органды құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күші жойылғаны туралы хабардар етуге тиіс.

Осыған байланысты, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді заңсыз, жарамсыз деп тану туралы, құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күшін жою туралы талапкердің талап қоюы қанағаттандырылуға жатпайды.

Уәкілетті орган заңды күшіне енген сот актілерінің негізінде құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күшін жоюдан бас тартқан жағдайда, осы бас тартудан құқығы бұзылған адам АПК-нің 29-тарауында белгіленген тәртіппен көрсетілген әрекеттерге (әрекетсіздікке) шағымдануға құқылы.

23. Қазақстан Республикасы Конституциясының 4-бабына сәйкес осы нормативтік қаулы қолданыстағы құқық құрамына қосылады, жалпыға бірдей

міндетті болып табылады және алғаш ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

**Қазақстан Республикасы  
Жоғарғы Сотының  
Төрағасы**



**Қ.Мәми**

**Қазақстан Республикасы  
Жоғарғы Сотының судьясы,  
жалпы отырыс хатшысы**



**Қ.Шаухаров**