

*Идрышева С.К.,
ведущий научный сотрудник Института
законодательства РК, к.ю.н., доцент*



ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СУДОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЕ СДЕЛОК

Основным нормативным правовым актом, регулирующим гражданские правоотношения, в настоящее время является, как известно, Гражданский кодекс Республики Казахстан, общая часть которого принята 27 декабря 1994 г. и введена в действие 1 марта 1995 года, Особенная часть принята и введена в действие с 1 июля 1999 года. Тем самым прошло достаточное время с момента применения огромного массива правовых норм, регулирующих статику и динамику имущественных отношений в нашем государстве. За истекшее время должен быть наработан определенный опыт применения ставших уже относительно новыми правовых норм, проанализированы недостатки правоприменения с тем, чтобы общество могло извлечь определенные позитивные уроки.

Однако практика показывает, что даже десятилетний срок является недостаточным для уяснения смысла и содержания закона. Особенно неприятно, что неправильное толкование и применение норм Гражданского кодекса Республики Казахстан допускается по сей день судами республики. Над ними до сих пор довлеют стереотипы советского права.

Так, статья 151 Гражданского кодекса Республики Казахстан гласит, что сделки между гражданами и юридическими лицами могут заключаться устно или в простой либо нотариальной письменной форме. Затем статья 152 ГК РК определяет, какие именно сделки должны заключаться в обязательной простой письменной форме, а статья 153 - последствия несоблюдения предусмотренной законом или соглашением сторон обязательной письменной формы.

Пункт 2 статьи 153 и пункт 1 статьи 154 ГК РК регламентируют также, что в случаях, прямо указанных в законодательных актах или в соглашении сторон, несоблюдение простой письмен-

ной либо нотариальной формы сделки влечет ее недействительность.

В самом Гражданском кодексе нормы об обязательной нотариальной форме сделок предусмотрены для учредительных документов хозяйственных товариществ и акционерных обществ (п.5 ст.58, п.1 ст.87 ГК РК); доверенностей на управление имуществом и на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения (п.2 статьи 167 ГК РК); для доверенностей, выдаваемых в порядке передоверия (пункт 2 статьи 169 ГК РК); для договора ренты (ст.518 ГК РК) и для завещания (ст.1050 ГК РК). Из других законодательных актов две обязательные нотариальные сделки предусмотрены Законом о браке и семье Республики Казахстан - это брачный договор и соглашение об уплате алиментов. В связи с особенностью наследственных правоотношений соглашения между наследниками по закону об изменении очередности призвания их к наследованию и размере наследственных долей также удостоверяются нотариально (п.30 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в РК от 29.07.1998 г.).

В прежнем Гражданском Кодексе Казахской ССР к числу обязательных нотариальных сделок относились также сделки по купле-продаже жилища. В сельской местности в случае отсутствия нотариуса такие сделки ранее подлежали обязательной регистрации в местном исполнительном органе. Ныне действующий Гражданский кодекс Республики Казахстан для всех сделок с жилищем не предусматривает обязательную нотариальную форму, кроме договора ренты, объектом которого является жилище.

Распространенные ныне сделки купли-продажи жилища могут быть нотариально удостоверены по соглашению самих участников сделки либо по требованию одной из сторон сделки.

Поскольку жилище является одним из основных видов недвижимого имущества, то в соответствии со статьями 117 и 118 ГК РК все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации под страхом их недействительности. Обязательной государственной регистрации подлежат также не только права на недвижимость, в том числе и на жилище, но и все обременения, связанные с ними. К обременениям, как известно, относятся сервитуты, право пожизненного пользования, залог и т.п.

В случаях нарушения или угрозы нарушения прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество, а в особенности на жилище, потерпевшая сторона обращается в суд, надеясь на справедливое и законное решение.

К сожалению, суды не всегда оказываются на высоте своего положения, в том числе по знанию и правильному толкованию и применению норм материального права.

Так, из опубликованного на Интернет-сайте Верховного Суда Республики Казахстан дела № 2-432-06 от 6 февраля 2006 г., рассмотренного Талдыкорганским городским судом Алматинской области по иску Нуралинова к Переметиной о признании сделки купли-продажи состоявшейся следует, что 2 ноября 2001 года между истцом и ответчиком "была заключена сделка по купле-продаже домостроения, расположенного по адресу: г. Талдыкорган, с. Еркин ул. Алтынсарина д.10."

На самом деле, как явствует из текста описательной и мотивировочной частей того же решения, в данном случае была заключена не двухсторонняя сделка купли-продажи данного домостроения, а односторонняя сделка по выдаче нотариально удостоверенной доверенности на право юридического управления им. По всем канонам теории права и гражданского права в частности здесь имеет место заключение притворной сделки, относящейся по классификации сделок к недействительным. В соответствии с пунктом 2 статьи 160 ГК РК, если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду. Данный вывод должен быть сделан судом не в начале описательной части решения, а в мотивировочной, при анализе материалов дела.

Как видно из содержания решения, поводом для обращения истца в суд послужило то обстоятельство, что предусмотренный законом максимальный срок действия доверенности истек, во

время действия доверенности он не совершил необходимых действий по надлежащему оформлению жилища на свое имя, а получение новой доверенности от собственника домостроения стало затруднительным в связи с выездом его за пределы нашего государства и невозможностью установления точного его местонахождения. Эта ситуация типична для нынешнего Казахстана, очень широко распространена. Одной из причин ее является банальный правовой нигилизм наших соотечественников.

Можно понять мотивы истца, побудившие его обратиться в суд, необходимость использовать имеющийся арсенал правовых средств для закрепления своих имущественных прав. Истец не обязан обладать юридическими знаниями. Но невозможно понять и принять мотивы суда и действия судьи, призванного проявить мудрость и вынести правосудное решение.

Официальное заведомое превращение судом односторонней сделки в двухстороннюю можно и не считать за нарушение. Далее обнаруживаются иные обстоятельства, вызывающие глубокие сомнения в компетентности суда. Априори признав данную сделку куплей-продажей, суд пишет: "Из материалов дела видно, что сделка, совершенная сторонами, требовала нотариального удостоверения". То есть, оказывается, что в 2001 году, по мнению суда, сделка купли-продажи требовала обязательного нотариального удостоверения. И далее мотивы суда сводятся к выполнению правил, изложенных в статье 154 Гражданского кодекса РК о том, как поступить в случае несоблюдения сторонами обязательной нотариальной формы сделки, т.е. ложная посылка дает и ложное умозаключение, которое положено в основу решения по данному гражданскому делу.

На самом деле суду следовало руководствоваться отмеченной выше нормой пункта 2 статьи 160 ГПК РК и далее, признав данную сделку куплей-продажей жилища, требующей не обязательной нотариальной формы, а обязательной государственной регистрации, одним из пунктов решения обязать заявителя зарегистрировать данную сделку в Центре по недвижимости.

Что касается процессуальной стороны данного дела, то представляется и здесь неправильным применение норм ГПК РК. Сам суд констатирует, что "С момента приобретения и по настоящее время ... каких-либо требований по поводу неисполнения сделки или иных требований ему (истцу - ИСК) предъявлено не было". То есть никто не нарушал права заявителя, и он в свою

очередь ничьих прав не нарушал. О каком ответчике и искомом производстве может идти речь?

В другом деле №2-2724\2005 Ауэзовский районный суд города Алматы

27.12.2005 года, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Нурбатчанова к Кыдыр о признании сделки купли-продажи состоявшейся, правильно, на наш взгляд, вначале провел анализ материалов дела, из которого усмотрел, что, несмотря на выдачу доверенности на право управления спорным жилищем, фактически между сторонами имела место сделка купли-продажи. Тем не менее, далее суд опять же констатирует, что: "Однако для такого рода сделки - договора купли-продажи недвижимого имущества в соответствии с требованиями законодательства предусмотрена письменная форма сделки, нотариально удостоверенная". И дальше опять идет ссылка на статью 154 ГК РК и т.д.

Хотя рассмотрение данного дела в порядке искового производства считаем верным, т.к. ответчик умышленно препятствовал истцу в осуществлении его прав, отозвав выданную ранее доверенность с целью вынуждения истца уплатить дополнительную сумму сверх оговоренной по фактически совершенной сделке и намеренно не являясь на заседания суда.

Предположим, что такие обоснования неправильных решений, неправильное применение норм материального права в отношении обязательной формы сделок с недвижимостью имеют место в основном в нижестоящих судах и есть надежда, что вышестоящие суды исправят их ошибки. Но не тут-то было.

Так, надзорная коллегия Алматинского областного суда, рассмотрев в открытом судебном заседании протест прокурора на решение Панфиловского районного суда от 8.09.2005 г. по иску Арымбекова Р.С. к Баубекову К. о признании сделки купли-продажи состоявшейся (Постановление № 22н-136-05 от 5.10.2005 г.), считает: "Поскольку Баубеков К. одобрил данную сделку по продаже дома, и спор между сторонами отсутствовал, то ничто не препятствовало сторонам заключить сделку по купле-продаже в установленном порядке, путем нотариального оформления". Как ви-

дим, вновь, но уже на уровне областного суда идет утверждение, не соответствующее действующему законодательству.

Причем истец называется то Арымбековым Р.С., то Раимбековым Рахымжаном, хотя речь идет об одном человеке.

Следует отметить, что в протесте прокурора по данному делу верно ставится вопрос об отмене решения Панфиловского районного суда от 8 сентября 2004 г. и прекращении производства по делу, т.к. сторонами не оспаривается факт совершения сделки, следовательно, отсутствует предмет спора. Областным судом надзорный протест прокурора был удовлетворен и ошибка районного суда в части нарушения процессуальных норм исправлена. В первом из приведенных примеров прокурор, к сожалению, не усмотрел факта отсутствия спора о праве.

На наш взгляд, в нынешних условиях, во избежание увеличения количества гражданских дел, рассматриваемых судами, не только судам, но и всей юридической общественности необходимо вплотную заняться правовым просвещением населения именно в сфере соблюдения формы сделок. Кроме дел о замене одних сделок другими (притворных), на практике широко распространены споры, вытекающие из несоблюдения обязательной простой письменной формы, о несоблюдении обязательной нотариальной формы, о несоблюдении требования государственной регистрации. Ведь даже беглое знакомство с фабулами запланированных судами дел, вывешенных в зданиях судов, показывает, что такие категории дел занимают львиную долю в списке всех гражданских дел каждого районного или городского суда.

Все три рассмотренных нами дела возникли из факта совершения притворной сделки, а не из факта несоблюдения нотариальной формы сделки, хотя уважаемые суды пытались убедить нас в обратном. Данные судебные акты размещены на сайте Верховного Суда Республики, являются общедоступными. Это означает, что ошибочное мнение суда продолжает формировать такое же ошибочное мнение у населения о нормах действующего права.

Мақалада автор сот тәжірибесіндегі тұрғын үйлерді сатып алу сату мәмілелері танылған азаматтық істерне талдау жасап, ондағы материалдық және процессуалдық құқық нормаларын бұзу жағдайлары көрсетіледі.

In clause the author analyzes judiciary practice on civil cases about a recognition taken place transactions on sale and purchase of dwelling, marking infringements of norms available at it material and a procedural right.