**По договору купли-продажи - Заключение изменение расторжение договора (сделки) и исполнением договорных обязательств**

**Действительность (недействительность) сделок**

Гражданско-правовой договор – одна из самых распространенных разновидностей сделок, совершаемых с участием граждан и юридических лиц. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Законодательство Республики Казахстан провозглашает принцип свободы договора, его содержание раскрыто в статье 380 ГК РК.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора в форме, предусмотренной законодательством для соответствующего вида договоров. К существенным условиям рассматриваемого вида договора купли-продажи законодатель относи предмет договора, условие о товаре, цене товара, сроков исполнения.

Любое волевое согласие по всем существенным условиям должно быть облечено в предусмотренную законодателем форму.

В зависимости от предмета купли-продажи, от его участников, договор может быть заключен как в устной, так и в письменной форме, при этом законодатель специально закрепляет обязательность письменной формы в тех или иных случаях. Предметом преимущественного количества споров является сделки с недвижимым имуществом.

Возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество в силу статьи 118 Гражданским кодексом Республики Казахстан (далее – ГК) подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК и Законом РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сделки, подлежащие в соответствии с законодательством Республики Казахстан государственной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан.

В связи с чем, сделки по отчуждению недвижимого имущества должны быть совершены с обязательным соблюдением простой письменной формы. В случаях, установленных законодательными актами или соглашением сторон, письменные сделки считаются совершенными только после их нотариального удостоверения. Несоблюдение такого требования влечет недействительность сделки с установленными законом последствиями.

Действующим законодательством предусмотрено право суда по заявлению заинтересованной стороны признать сделку действительной, если сделка, требующая нотариального удостоверения, фактически исполнена сторонами или одной из сторон, по своему содержанию не противоречит законодательству и не нарушает прав третьих лиц, суд вправе признать сделку действительной (пункт 2 статьи 154 ГК).

В соответствии со статьей 147 ГК, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Поскольку сделка – это правомерное действие, то и целью сделки должно являться достижение правомерных результатов.

Однако такие результаты не могут быть достигнуты, если нарушены требования законодательства в отношении хотя бы одного из элементов сделки:

1) к форме сделки;

2) к содержанию сделки;

3) к участникам сделки;

4) к выражению свободы их волеизъявления.

По правилам подпункта 2) пункта 1 статьи 152 ГК сделки на сумму свыше ста месячных расчетных показателей, за исключением сделок, исполняемых при самом их совершении, должны совершаться в письменной форме.

Несоблюдение простой письменной формы не влечет ее недействительности, но лишает сторону в случае спора подтверждать ее совершение, содержание или исполнение свидетельскими показаниями.

Стороны, однако, вправе подтверждать совершение, содержание или исполнение сделки письменными или иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами.

В соответствии с пунктом 3 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года №5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» в случае несоблюдения формы сделки, фактическое совершение сделки может подтверждаться иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами (например, распиской о продаже жилища и получении денег, либо выдачей доверенности на право отчуждения). Исходя из требований казахстанского законодательства исковые требования о признании сделки купли-продажи недвижимого имущества действительной могут предъявляться только к живому лицу с соблюдением правил подсудности, предусмотренных статьей 33 ГК, то есть по месту нахождения спорного недвижимого имущества.

Те же правила распространяются на случаи, когда место жительства ответчика – продавца не известно, однако в данном случае ответчик извещается судом по месту его последнего известного места жительства с соблюдением правил статьи 135 Гражданским процессуальным кодексом Республики Казахстан (далее – ГПК).

В соответствии с частью 1 статьи 135 ГПК, при неизвестности фактического места пребывания ответчика суд приступает к рассмотрению дела по поступлении в суд повестки или иного извещения, вызова с надписью, удостоверяющей их получение жилищно-эксплуатационной организацией, органом местного самоуправления или соответствующим исполнительным органом по последнему известному месту жительства ответчика.

В отличие от рассмотренных споров, возникших из договоров, заключенных в установленном законом порядке и породивших определенные правовые последствия в отношении лиц, их совершивших, вызывают затруднения в рассмотрении споров о признании сделок действительными, сделок, фактически совершенных, но не оформленных надлежащим образом.

Так, исходя из смысла действующего законодательства – статьи 188 ГК правом на распоряжение недвижимого имущества обладает только собственник имущества, который приобрел это право в соответствии с требованиями статьи 118 ГК и Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с момента государственной регистрации.

Если сделка, требующая нотариального удостоверения, фактически исполнена сторонами или одной из сторон, по своему содержанию не противоречит законодательству и не нарушает прав третьих лиц, суд по заявлению заинтересованной стороны вправе признать сделку действительной.

Сделка, совершенная лицом, не имеющим право владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом не может быть признана действительной.

**Иски о признании сделками недействительной**

Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в виде сделки, не обладает качествами юридического факта, способного породить те гражданско-правовые последствия, наступления которых желали субъекты.

Сделка считается недействительной по основаниям, установленным законом и иными правовыми актами, в силу признания таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такового признания (ничтожная сделка).

Наряду с требованием о признании сделок купли-продажи недействительными истцами заявляются требования о приведении сторон в первоначальное положение. При недействительности сделки купли-продажи в соответствии с пунктом 3 статьи 157 ГК каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а при невозможности возврата в натуре – возместить стоимость подлежащего возврату имущества.

Правила пункта 8 статьи 157 ГК – «недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, если иное не предусмотрено ГК, законодательными актами или не вытекает из существа или содержания сделки.

**Если при заключении договора купли-продажи квартиры, стороны не совершили действия направленные на совершение сделки, квартира не была передана покупателю, последний не оплатил продавцу деньги за квартиру, то это свидетельствует о мнимом характере сделки.**

Бейсенова Г.Ж. обратилась в суд с иском к ответчикам о признании недействительными договора купли-продажи квартиры, его государственной регистрации, регистрации залога квартиры.

В обоснование требований указано, что она проживала с ответчиком Мукановым Д.А. в гражданском браке, для получения кредита в банке Муканов Д.А. предложил оформить договор купли-продажи квартиры, принадлежащей ей по адресу: г.Тараз, Тонкуруш, д. 5, кв. 38. 29.01.2013 года между ними заключен договор купли-продажи указанной квартиры, удостоверенный нотариусом Жумагуловым У.С. В последующем Муканов Д.А. 06.03.2013 года получил кредит в банке АО «Казкоммерцбанк» в сумме 1 300 000 тенге для приобретения автомашины.

Считает, что заключенный договор куплипродажи квартиры является недействительным ввиду мнимости, так как деньги за квартиру не передавались, истец Бейсенова Г.Ж. остается проживать в ней с детьми. Заявлением от 21.11.2013 года представителем истца увеличены требования, предъявлено также требование о признании недействительным договора о залоге квартиры в АО «Казкоммерцбанк».

Решением Таразского городского суда от 3 декабря 2013 года иск Бейсеновой Г.Ж. удовлетворен. Признан недействительным договор от 29.01.2013 года купли– продажи квартиры по адресу: г.Тараз, Тонкуруш, д. 5, кв. 38, заключенный между истцом Бейсеновой Г.Ж. и ответчиком Мукановым Д.А., удостоверенный нотариусом Жумагуловым У.С.

Признан недействительным договор залога (ипотечный) квартиры по адресу: г.Тараз, Тонкуруш, д. 5, кв. 38, заключенный 06.03.2013 года между Мукановым Д.А. и АО «Казкоммерцбанк».

Признана недействительной государственная регистрация договора купли-продажи квартиры от 29.01.2013 года по адресу: г.Тараз, Тонкуруш, д. 5, кв. 38 за ответчиком Мукановым Д.А. и государственная регистрация договора залога квартиры от 06.03.2013 года, заключенного между Мукановым Д.А. и АО «Казкоммерцбанк».

Взысканы с ответчика Муканова Д.А. в пользу Бейсеновой Г.Ж. госпошлина в сумме 3 464 (три тысячи четыресто шестьдесят четыре) тенге, расходы на представителя в сумме 75 000 (семьдесят пять тысяч) тенге.

Постановлением апелляционной судебной коллегии по гражданским и административным делам Жамбылского областного суда № 2а-315/2014 от 12 марта 2014 года решение изменено.

Решение суда в части удовлетворения требований Бейсеновой Г.Ж. о признании недействительными договора залога квартиры, государственной регистрации договора залога отменено с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении требований в указанной части.

Взыскано с ответчика Муканова Данияра Арстановича в пользу Бейсеновой Гулжан Жанысбаевны госпошлина в сумме 1 731 (одна тысяча семьсот тридцать один) тенге.

Решение суда в остальной части оставлено без изменения. Кассационная судебная коллегия изменила постановление суда апелляционной инстанции, отменив его в части вынесения нового решения и оставила в силе решения суда первой инстанции.

Изменяя решение, суд апелляционной инстанции указал, что судом первой инстанции при рассмотрении дела не уточнены основания признания недействительным, оспоренного истцом договора залога. Приведенные истцом основания мнимости первой сделки купли-продажи квартиры, не могут быть приняты в качестве оснований признания недействительности договора залога или как последствия недействительности первоначальной сделки.

Более того, данный договор залога является производным по отношению к основному обязательству, а именно кредитному договору, который не был оспорен.

Однако эти выводы суда апелляционной инстанции противоречат обстоятельствам дела.

Судом первой инстанции достоверно установлено, что 29.01.2013г. между истцом Бейсеновой Г.Ж. и ответчиком Мукановым Д.А. подписан договор купли-продажи квартиры, удостоверенный нотариусом Жумагуловым У.С. Вместе с тем, при заключении договора купли-продажи квартиры, стороны не совершили действия направленные на совершение сделки, квартира не была передана Муканову Д.А., последний не оплатил деньги за квартиру истцу Бейсеновой Г.Ж., что свидетельствует о мнимом характере сделке.

В последующем Муканов Д.А. 06.03.2013г. получил кредит в банке АО «Казкоммерцбанк» в сумме 1 300 000 тенге для приобретения автомашины. И заключил с АО «Казкоммерцбанк» 06.03.2013 г. ипотечный договор, по которому в залог передал квартиру, ранее принадлежавшую истцу Бейсеновой Г.Ж.

В соответствии с пунктом 1 статьи 158 ГК недействительна сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а так же совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

В силу статьи 160 ГК, недействительна мнимая сделка, совершенная лишь для вида, без намерения вызвать юридические последствия, если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду.

В порядке пункта 1 статьи 406 ГК, договор купли-продажи является двусторонним, возмездным, консенсуальным и реальным договором. То есть передача товара в собственность покупателю является существенным условием договора купли-продажи и свидетельствует о его реальности. Невыполнение этого условия влечет недействительность договора.

В данном случае, квартира фактически не передана в собственность Муканова Д.А., а также Бейсеновой Г.Ж. не получены деньги за проданную квартиру, что свидетельствует о мнимости этой сделки, что она совершена лишь для вида, без намерения вызвать юридические последствия, значит она недействительна.

Апелляционная судебная коллегия, соглашаясь с такими выводами суда первой инстанции, в то же время признала договор залога законным, т.е. отказала в удовлетворении иска в этой части, хотя вступившим в законную силу судебным актом установлено, что собственником спорной квартиры является Бейсенова Г.Ж., которая не заключила договор залога и не получила деньги в заем, а Муканов Д. не является собственником квартиры.

Данный залог никак не может обеспечить исполнение обязательства Муканова Д. перед Банком, поскольку собственником спорной квартиры является другое лицо, которое не приняло какое-либо обязательство перед Банком.

В соответствии с нормами статьи 314, 321 могут быть решены вопросы о замене предмета залога или о досрочном исполнении обязательства. Поэтому судом первой инстанции правильно были удовлетворены требования истца в части залога квартиры.

**Рассмотрения споров, связанных с заключением, изменением, расторжением договоров.**

Основания изменения и расторжения договора предусмотрены статьей 401 ГК. В судебной практике наиболее распространенной проблемой является оценка доказательств, представляемых сторонами в подтверждение заключения договора и толкование его условий, что чаще обусловлено недостаточным оформлением и содержанием отдельных условий договора.

Изменение или расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, другими законодательными актами и договором. Соглашение сторон является нормальным и наиболее приемлемым способом изменения и расторжения договора, вытекающим из принципа свободы договора.

В случае, если стороны не могут прийти к соглашению при необходимости изменения или расторжения договора, когда односторонний отказ от договора не предусмотрен, наступление подобных последствий возможно по решению суда при обязательном соблюдении сторонами порядка, предусмотренного статьей 402 ГК. В соответствии с указанной нормой, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок, требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд.

Таким образом, при рассмотрении споров об изменении (расторжении) договоров необходимо проверять соблюдение сторонами указанного выше обязательного досудебного порядка. На стадии решения вопроса о принятии искового заявления, судья должен проверить, обладает ли заинтересованное лицо правом на обращение в суд за судебной защитой и осуществляется ли оно в определенном процессуальном порядке.

В соответствии с законом одним из условия право на предъявление иска является соблюдение истцом установленного законодательством для данной категории дел порядок предварительного досудебного разрешения спора и возможность применения этого порядка не утрачена. Согласно пункту 2 статьи 401 ГК в судебном порядке договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Причиной отказа в удовлетворении исков зачастую является необоснованность доводов предъявленных исковых требований, а именно отсутствие доказательств нарушения существенных условий договора.

**Нормативно-правовое регулирование рассматриваемых правоотношений:**

-Конституция Республики Казахстан;

-Гражданский кодекс Республики Казахстан;

-Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442- 11;

-Экологический кодекс Республики Казахстан от 09 января 2007 года №212-111;

-Водный кодекс Республики Казахстан от 09 июля 2003 года №481-11;

-Лесной кодекс Республики Казахстан от 08 июля 2003 года №477-11;

-Закон Республики Казахстан от 16.04.1997 года «О жилищных отношениях»;

-Закон Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 года №2723;

-Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- Нормативное постановление Верховного Суда РК № 5 от 16.07.2007 года «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»;

- Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан №9 от 18 июля 1997 года «О практике применения законодательства по приватизации гражданами жилых помещений»;

- Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан №3 от 20 апреля 2006 года «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником»;

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Шартты (мәмілені) жасаумен, өзгертумен, бұзумен және шарттық міндеттерді орындаумен (сатып алу-сату шарты бойынша) байланысты дауларды қарау**

**Жарамды және жарамсыз келісімдер**

Азаматтық құқықтық келісім – азаматтар мен заңды тұлғалардың қатысуымен болатын келісімнің ең көп тараған түрі.

Азаматтық құқықтары мен міндеттер анықтау, өзгерту немесе тоқтату туралы екі немесе бірнеше тұлғаның келісімін келісім-шарт деп атайды.

Қазақстан Республикасының Заңнамасы келісім-шарттың еркін принципін көрсетеді; оның мазмұны Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АҚ) 380-бабында ашық көрсетілген.

Келісім-шарттың сәйкес түріне қажетті заңнамада қарастырылған барлық тиісті шарттары бойынша екі жақ арасында келісімге қол жеткізілсе, онда келісім-шарт жасалды деп саналады. Қарастырылып отырылған сатып алу-сату келісімшарт түріне тиісті шарттарға заң шығарушы келісім шарт заты, тауар туралы шарт, тауар бағасы, орындау мерзімін жатқызады.

Тиісті шарттар бойынша кез келген өз еркімен келісу заң шығарушы қарастырған формаға сәйкес болуы қажет.

Сатып алу – сату заңына, оның қатысушыларына байланысты келісімшарт ауызша да, жазбаша да жасалуы мүмкін, келісім-шарт ауызша, жазбаша жасалса да, заң шығарушы міндетті түрде жазбаша түрде жасалуын арнайы пысықтайды. Жылжымайтын мүлікпен келісім жасау көп келіспеушілік тудырады.

АК-нің 118-бабының күші бойынша жылжымайтын мүлікке құқықтық пайда болуын, өзгеруін және тоқтатылуын «Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу және олармен келісім жасау» туралы Қазақстан Республикасының Заңында және АК-те көрсетілген жағдайларды мемлекеттік тіркеуге болады.

Қазақстан Республикасының мемлекеттік тіркеу заңнамаларына сәйкестірілген келісімдер Қазақстан Республикасының басқа заңдарында қарастырылмаса, онда олар тіркелгеннен кейін жасалынды деп есептеледі. Осыған байланысты жылжымайтын мүлікті қайтарып алу бойынша жасалған келісімдер міндетті түрде жазбаша түрде жасалынады.

Заңнамалық актілермен немесе жақтардың келісімдері бойынша жасалған жағдайда нотариалды куәлендіруден кейін жасалынды деп есептеледі. Осындай талаптарды сақтамау заңда көрсетілгендей келісім жарамсыз деп есептеуге әкеліп соқтырады.

Қолданыста жүрген заңнамада, егер келісім нотариалды куәлендіруді қажет ететін, жақтармен немесе екі жақтың бәрі орындаса, онда ол өзінің мазмұнымен заңға қайшылық келтірмейді және үшінші тұлғаның құқығын бұзбайды, соттың келісімді жарамды деп табуға құқығы бар (АҚ-нің 154- бабы, 2-тармағы).

АҚ-нің 147-бабына сәйкес анықтауға, өзгертуге немесе азаматтық құқықтармен міндеттерді тоқтатуға бағытталған азаматтар мен заңды тұлғалардың іс – әрекеті келісім деп есептеледі. Келісім – бұл құқықтық іс-әрекет десек те, келісімнің мақсатықұқықтық нәтижелерде қол жеткізу болып табылады.

Дегенмен, келісімнің бір элементіне байланысты заңнаманың талаптары бұзылса, онда осындай нәтижелерге қол жеткізу мүмкін емес. Келісімнің сондай элементтерінің бірі:

1) келісім формалары;

2) келісім мазмұны;

3) келісім қатысушыларына;

4) өз еріктерімен еркіндікті көрсетуі.

АҚ-нің 152-бабының 1-тармағы 2)-тармақшасына сәйкес 100 айлық есеп көрсеткішінен жоғары сомада келісім жасалса, онда келісім жазбаша түрде жасалынады.

Бұл жерде сол келісім жасасқан кездегі жасалған келісім есепке алынбайды. Жай жазбаша формасын сақтамау жарамсыз деп санамайды, бірақ жақтар арасында келіспеушілік болған жағдайда оның жасалынғаны туралы растай алмайды.

Дегенмен, жақтар келісімнің жасалғаны, мазмұны туралы, басқаша айтқанда, куәгерлік дәлелдемелерден басқаны растай алады.

Қазақстан Республикасы Жоғары Сотының 2007 жылдың 16 шілдесіндегі «Тұрғын үй жекеменшігі құқығын сақтауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» №5 Нормативтік қаулысының 3-тармағына сәйкес келісімді сақтамаған жағдайда, келісімнің жасалынғанын куәгерлер түсініктемесі, дәлелдемелердің басқасы (мысалы тұрғын үйді сату және ақша алу туралы қолхат, кері қайтару құқығына сенімхат беру) Қазақстандық заңнамалар талаптарына сүйене отырып жылжымайтын мүлікті сатып алу – сату келісім шартын жарамды деп тану туралы талап арыздар Азаматтық Кодексінің 33 – бабында көрсетілген істі қарау ережесін сақтау, яғни даулы жылжымайтын мүліктің тұрған жері бойынша тірі тұлғаға қойылады.

Аталған ережелер төмендегі жағдайларда қолданылады, егер жауапкер – сатушының мекенжайы белгісіз болған жағдайда, алайда сот оның соңғы белгілі мекен-жайына Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексінің (бұдан әрі – АІЖК) кодексінің 135-бабына 1-бөлігінің талаптарын сақтай отырып хабарлама жолдайды.

АІЖК-нің 135-бабын 1-ші бөлігіне сай жауапкердің тұрғылықты мекенжайы белгісіз болған жағдайда сотқа шақырту қағазының, немесе басқа да хабарламалар, тапсырысты түрде жолданған шақырту қағазы, жергілікті өзін-өзі басқару органымен немесе жауапкердің соңғы белгілі мекенжайы бойынша атқарылу органымен рәсімделген хабарлама хаты сотқа түскен күннен бастап сот істі қарауға кіріседі.

**Мәмілені жарамсыз деп тану туралы**

Мәміленің жарамсыздығы, жасалған мәміленің заңдық салдар туғызбайтынын, сапасыздығын, азаматтық-құқықтық қатынастарды туындататын нәтижесінің жоқтығын білдіреді.

Мәміленің жарамсыздығы заңда көрсетілген тәртіппен сот арқылы немесе жалған түрде жасалуынан анықталады. Сот тәжірибесін зерделеу барысында талаптар мәмілені тек жарамсыз деп танып қоймай, тараптарды бастапқы қалпына келтіру туралы да талаптар қоятыны анықталды.

АК-нің 157-бабының 3-тармағы бойынша мәміле жарамсыз болған кезде тараптардың әрқайсысы екінші тарапқа мәміле бойынша алынғанның барлығын қайтарып беруге, ал заттай қайтарып беру мүмкін болмаған жағдайда, қайтарылуға тиіс мүліктің құны қайтарылуға жатады.

**Шарттарды жасаумен, өзгертумен, бұзумен және шарттық міндеттерді орындаумен байланысты даулар**

Шартты өзгертудің және бұзудың негіздері АК-нің 401-бабында қарастырылған.

Сот тәжрибесіндегі барынша кең тараған даулы мәселе, тараптармен ұсынған шартты жасағандығын растайтын дәлелдемелерге баға беру және оның жағдайын түсіндіру болып табылады. Көп жағдайда, бұл шарттың жекеленген жағдайларының және оның мазмұнының жеткілікті түрде ресімделмегендігімен байланысты болады.

Шартты өзгерту немесе бұзу, егер АК-де, басқа-да заңдармен және шартпен басқалай көрсетілмесе, тараптардың келісімі негізінде жүргізілуі мүмкін. Тараптардың келісімі, шарт еркіндігі принципінен туындайтын шартты өзгертудің және бұзудың қалыпты және барынша құптауға болатын тәсілі болып табылады.

Шарттан біржақты бас тарту қарастырылмаған жағдайда, егер, шартты өзгертуге немесе бұзуға тарпатар бір келісімге келе алмаса, бұндай салдар, АК-нің 402-бабымен көрсетілген тәртіпті міндетті түрде сақтаған кезде, сот шешімімен туындауы мүмкін. Аталған нормаға сәйкес, шартты өзгерту және бұзу тәртiбi туралы келiсiм, егер заңдардан, шарттан немесе iскерлiк қызмет өрiсiндегi әдеттегi құқықтардан өзгеше туындамаса, шарт жасалатын сияқты нысанда жасалады.

Шартты өзгертуге немесе бұзуға ұсыныстан екiншi тараптың бас тартуы алынғаннан кейiн, не ұсыныста көрсетiлген немесе заңдарда не шартта белгiленген мерзiмде, ал ондай мерзiм болмаған кезде отыз күн мерзiмде жауап алынбағаннан кейiн ғана тарап шартты өзгерту немесе бұзу туралы талапты сотқа мәлiмдей алады. Осылайша, шарттарды өзгерту немсе бұзу туралы дауларды қарау кезінде, тарпатармен жоғарыда көрсетілген сотқа дейінгі міндетті тәртіптің сақталғандығын тексеру қажет.

Талап арызды сот өндірісіне қабылдау сұрағын шешу сатысында, судья мүдделі тұлғаның өз құқықтарын қорғау мақсатында сотқа жүгіну құқығының бар-жоқтығын және оның белгіленген процессуалдық тәртіпте атқарылып жатқандығын тексеруге міндетті. Заң талаптарына сәйкес, сотқа талап берудің бірден-бір жағдайы, ол талапкермен істердің осы санаты үшін дауды сотқа дейін алдын ала шешудің шартта немесе Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртібін сақтағандығы және осы тәртіпті қолдану мүмкіндігі жойылғандығы болып табылады.

АК-нің 401-бабының 2-тармағына сай тараптардың бiреуiнiң талабы бойынша шарт екiншi тарап шартты едәуiр бұзған кезде тек сот шешiмiмен өзгертiлуi немесе бұзылуы мүмкiн. Тараптардың бiреуi шартты бұзып, ол екiншi тарап шарт жасасу кезiнде үмiт артуға құқылы болғанынан едәуiр дәрежеде айрылып қалатындай шығынға әкеп соқса бұл шарттың едәуiр дәрежеде бұзылуы деп танылады. Талап арызды қанағаттандырудан бас тартуға, көп жағдайда, талап дәйектерінің негіссіздігі, атап айтқанда шарт жағдайларының едәуір бұзылғандығына дәлелдемелдердің жоқтығы себеп болып табылады.

Атап айтқанда, осы санаттағы істер бойынша талап арыз берген кезде, соттар Салық кодексінің 535-бабына сай азаматтық істер бойынша заңдық мәні бар іс-әрекетті жасағандығы және құжаттарды беру үшін алынатын міндетті төлем екендігіне, назар аударулары қажет.

Талап арыз берілген кезде соттар, мүліктік емес сипаттағы талап арыздардан айлық есептік көрсеткіштің 50 пайызы түріндегі, мүліктік сипаттағы талаптар бойынша жеке тұлғалар үшін талап құнының 1 пайызын, заңды тұлғалар үшін 3 пайызы түріндегі мемлекеттік баждың мөлшерлерін дұрыс.

АІЖК-нің 221-бабының және Қазақстан Республикасы «Сот шешімі туралы» Жоғарғы Сотының 11.07.2003 жылғы №5 Нормативтік қаулысына сай шешім шығарар кезде, сот міндетті түрде сот шығындары туралы сұрақтарды шешуі қажет.

АІЖК-нің 110-бабына сай сот өз пайдасына шешім шығарылған тарапқа іс бойынша шеккен барлық сот шығыстарын екінші тараптан алып береді. Егер талап қою ішінара қанағаттандырылса, онда шығындар талапкерге сот қанағаттандырған талап қою талаптарының мөлшеріне пропорционалды түрде, ал жауапкерге – талапкердің талап қою талаптарынан бас тартылған бөлігіне пропорционалды түрде алып беріледі.

**Қаралатын құқықтық қатынастарды нормативтік-құқықтық реттеу:**

- Қазақстан Республикасының Конституциясы;

- Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі;

- Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымдағы №442-11 Жер кодексі;

- Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 09-қаңтардағы №212-111 Экологиялық кодексі;

- Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 09-шілдедегі №481-11 Су кодексі;

- Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 08-шілдедегі №477-11 Орман кодексі;

- «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16-сәуірдегі Заңы;

- «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23-желтоқсандағы №2723 Заңы;

- «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26-шілдедегі Заңы;

- «Тұрғын үйге меншік құқығына қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі №5 Нормативтік қаулысы;

- «Азаматтардың тұрғын үй-жайларды жекешелендiру жөнiндегi заңдарды соттардың қолдану тәжiрибесi туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 1997 жылғы 18 шiлдедегi №9 нормативтік қаулысы;

- «Меншік иесімен тасталған тұрғын үйге құқық жөніндегі дауларды соттардың қарау практикасы туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2006 жылғы 20 сәуірдегі №3 Нормативтік қаулысы.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы