




ЗАҢ КЕҢЕСТЕРІ

N&P Назханов
және Серіктестері



СҰРАҚ №46:

Оригинал сатып алу-сату шартын бүлдіріп алдым, осы шартты жасаған нотариусқа жүгіндім, нотариус маған дубликат берді, бірақ бүлінген түпнұсқаны архивке алу үшін алды. Бұл заңды ма және бүлінген түпнұсқаны біреу қолдана алмай ма, ол заңды күші жоқ қой?

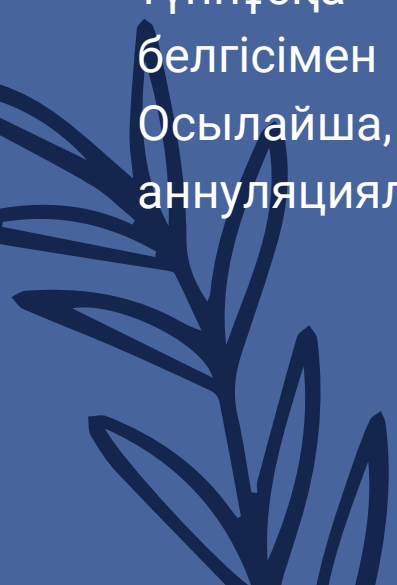




ЖАУАП:

2012 жылғы 31 қаңтардағы №31 Әділет министрінің Бұйрығымен бекітілген Нотариаттық іс-әрекеттерді жасау қағидаларының 27-тармағына сәйкес, мүдделі тұлғалардың өтініші бойынша нотариаттық куәландырылған құжаттар жоғалған жағдайда дубликаттар толық мәтін мен куәландыру жазбасын қамти отырып беріледі.


Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттардың дубликатын беру қағидаларына сәйкес (2007 жылғы 24 тамыздағы № 244 Әділет министрі міндетін атқарушының бұйрығымен бекітілген), бүлінген құжаттарға қатысты дубликат беру қызметі "Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ филиалдарымен көрсетіледі. Дубликат бергенде, түпнұсқа құқықтық кадастрға аннуляция туралы белгісімен енгізіледі, бұл оның заңды күшін жояды. Осылайша, бүлінген сатып алу-сату шарты аннуляцияланады, оны қолдану мүмкін болмайды.





СҰРАҚ №47:

Риэлтор жылжымайтын мүлікті сатып алушы мен сатушы арасында қызмет көрсетеді. Ол екі тараппен де қызмет көрсету құнын көрсететін келісімшарттар жасайды. Кейінірек екі тарап мәміле жасайды, бірақ риэлторға келісілген сыйақы төленбейді. Олардан ақшаны қалай алуға болады? Сот арқылы өндіріп алуға бола ма, бұл қандай заңнамамен реттеледі?



ЖАУАП:

Бұл мәселе Азаматтық және Азаматтық іс жүргізу кодекстерімен реттеледі. АІЖК-нің 72-бабына сәйкес, тараптар өздері сілтеме жасаған жағдайларды дәлелдеуі қажет. Пәтерді сату-сатып алу және риэлторлық қызметтерді көрсету фактісін дәлелдеу үшін құжаттар ұсынуыңыз керек.

Азаматтық кодекстің 683-бабына сәйкес, ақылы қызмет көрсету шарты бойынша орындаушы қызмет көрсетуді міндетіне алады, ал тапсырыс беруші оны төлеуге міндетті. Риэлторлық қызмет көрсету келісімшартын тексеріңіз: әдетте, келісілген төлем сомасы (тұрақты сома немесе мәміле пайызы) келісімшартта көрсетіледі. Сатып алушымен келісімге қол жеткізіп, барылған объектілердің мекенжайларын оның қолымен бекіте аласыз, ал сатушымен – әлеуетті сатып алушылардың деректерін көрсетуге болады. Қызмет көрсету актілерін екі тарапқа қол қойдыру арқылы жасай аласыз.

Келісімшартта, тіпті мәміле тапсырыс берушінің жақын туысына рәсімделген болса да, гонорар төленуі тиіс деген шарт бола алады. Сотқа жүгінбей мәселені шешу үшін алдын ала шағым жіберуге кеңес береміз; егер жауапкер бас тартса, қарызды өндіріп алу туралы талап қою арызын сотқа беруге болады.


СҰРАҚ №48:

2019 жылдың қарашасында заңнамаға сәйкес теңгеде рәсімделген, сатып алу-сату шартын жасау мерзімі көрсетілген және нотариуспен куәландырылған кепіл бойынша келісімге сәйкес Алматы маңында орналасқан үйді сатып алдым. Сатушыға 23 000 000 теңге (шарт сомасының 70%) төледім. Алайда екі жылға жуық уақыт өтіп кетті, ал сатушы әртүрлі себептермен мәміле жасаудан жалтарып отыр. Кепілдің екі есе мөлшерін және нақты төленген ақшаны өндіріп алу үшін сотқа жүгінудің болашағы қандай?



СҰРАҚ №49:

Радиостанциялар арқылы сыраны жарнамалауға бола ма, егер рұқсат болса, қандай құжаттар қосылуы тиіс?





ЖАУАП:

Қазақстанда 2004 жылдың 1 қаңтарынан бастап алкогольді жарнамалауға тыйым салынған. Бұл мәселе 2003 жылғы 19 желтоқсандағы «Жарнама туралы» заңның 13-бабы 1-тармағымен реттеледі, ол этил спирті мен алкоголь өнімдерін жарнамалауға тыйым салады.

СҰРАҚ №50:

Нотариус куәландырған қарыз шартында негізгі қарыздан бөлек, кешіктірілген күн үшін 0,5% айыппұл көрсетілген. Қарыз алушы міндеттемені орындамай отыр. Негізгі қарыздың сомасы және 0,5% бойынша айыппұл мөлшері белгілі. Мен сотқа талап арыз бермей-ақ, бұйрықтық іс жүргізу тәртібінде жүгінсем бола ма?

ЖАУАП:

Азаматтық кодекстің 337-бабына сәйкес, кепіл келісім-шарттың орындалуын қамтамасыз ету мақсатында болашақ төлемдерге есептелген соманы алдын ала беру ретінде танылады. Мұндай келісім жазбаша түрде рәсімделуі керек, негізгі міндеттеме нотариалдық куәландырылуға жататын жағдайда да. Жазбаша нысанды сақтамау келісімді жарамсыз етеді.

Азаматтық кодекстің 338-бабына сәйкес, егер міндеттеме тараптардың келісімімен орындалмай тұрып тоқтатылса немесе олардың кінәсінен емес жағдайларда орындалмаса, кепіл қайтарылуы тиіс. Міндеттемені орындамаған жағдайда жауапкер кепілдің екі есе сомасын қайтаруға міндетті.