



# ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

**N&P** Назханов  
и Партнеры

## ВОПРОС №46:

Испортила оригинал договора купли-продажи, обратилась к нотариусу, выдавшему мне данный договор, нотариус выдал мне дубликат, но забрал испорченный оригинал договора, якобы в архив, законно ли это, не может ли кто-нибудь воспользоваться испорченным оригиналом, он ведь не имеет силы?

## ОТВЕТ:

Согласно п. 27 Правил совершения нотариальных действий (Приказ Министра юстиции от 31 января 2012 г. № 31), при утрате нотариально удостоверенных документов по заявлению заинтересованных лиц выдаются дубликаты, содержащие полный текст и удостоверительную надпись.

Согласно п. 3-5 Правил выдачи дубликата правоустанавливающего документа (Приказ и.о. Министра юстиции от 24 августа 2007 г. № 244), услуга по выдаче дубликата утраченного или поврежденного правоустанавливающего документа на недвижимость оказывается филиалами НАО «Правительство для граждан». При выдаче дубликата в правовой кадастр вносится отметка об аннулировании подлинника, что лишает его юридической силы. Таким образом, испорченный договор купли-продажи будет аннулирован, и его использование станет невозможным.



## **ВОПРОС №47:**

Риэлтор оказывает услуги между покупателем и продавцом недвижимости. При этом заключает соответствующие договора с обеими сторонами с указанной стоимостью оказанных услуг. Впоследствии обе стороны совершили сделку между собой, а риелтору не оплатили оговорённое вознаграждение. Как можно получить с них деньги? Можно ли взыскать в судебном порядке, чем это регламентируется?





## ОТВЕТ:

Вопрос регулируется Гражданским и Гражданско-процессуальным кодексами. Согласно ст. 72 ГПК, стороны обязаны доказывать обстоятельства, на которые ссылаются. Вам потребуется доказать факт купли-продажи квартиры и оказания риелторских услуг.

Согласно ст. 683 ГК, по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется оказать услуги, а заказчик — их оплатить. Проверьте договор на оказание риелторских услуг: в нем обычно прописан гонорар (фиксированная сумма или процент от сделки). С покупателем можно заключить приложение, где будут указаны адреса посещенных объектов с его подписью, а с продавцом — данные потенциальных покупателей. Также можно составлять акты осмотра, подписываемые сторонами.

Договор может предусматривать оплату гонорара, даже если покупка оформлена на близкого родственника клиента. Попробуйте урегулировать вопрос досудебной претензией; в случае отказа можно подать иск в суд о взыскании задолженности.

## **ВОПРОС №48:**

В ноябре 2019 г. по соглашению о задатке составленному в соответствии с законодательством РК в тенге, указанием сроков совершения последующего договора (через 3 месяца) купли-продажи и заверенному нотариусом, я приобрёл дом (в котором проживаю) с земельным участком (по гос. акту принадлежащем продавцу) в пригороде Алматы выплатив продавцу 23 000 000 тенге (70% договорной стоимости), однако прошло почти 2 года, но продавец под различными предлогами уклоняется от совершения сделки. Каковы перспективы судебного разбирательства по возмещению двойной суммы задатка и фактического истребования денежных средств?

## ОТВЕТ:

Согласно ст. 337 Гражданского кодекса, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной стороной в счет будущих платежей другой стороне для обеспечения исполнения договора. Соглашение о задатке должно быть оформлено письменно, включая случаи, когда основное обязательство подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение письменной формы делает соглашение ничтожным.

Согласно ст. 338 Гражданского кодекса, если обязательство прекращается до начала его исполнения по соглашению сторон или из-за невозможности исполнения без их вины, задаток подлежит возврату. Если за неисполнение отвечает сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если же ответственность несет сторона, получившая задаток, она обязана вернуть двойную сумму задатка и возместить убытки.

Таким образом, вы можете подать иск о взыскании двойной суммы задатка. Если у вас есть письменное подтверждение получения суммы в размере 23 000 000 в качестве задатка, суд может признать это за задаток, даже без нотариального заверения. Исполнение решения суда зависит от наличия у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, в вашем случае — дом и земельный участок.



**ВОПРОС №49:**

Можно ли рекламировать пиво на радиостанциях, если да, какие документы должны быть приложены?





## **ОТВЕТ:**

С 1 января 2004 г. в Казахстане запрещена реклама алкоголя. В соответствии с п.1 ст.13 Закона «О рекламе» от 19 декабря 2003 года, который регулирует отношения возникающие в процессе производства, распространения, размещения и использования рекламы на территории Республики Казахстан, запрещена реклама этилового спирта и алкогольной продукции.



## **ВОПРОС №50:**

В нотариально заверенном договоре займа кроме суммы основного долга, указана 0,5% неустойка за просроченный день. Должник не выполняет обязательство. Мне известна сумма основного долга и сумма неустойки, исчисляемая от 0,5 %. Могу ли я подать заявление в суд в приказном порядке, а не в исковом порядке?



## ОТВЕТ:

Согласно ст. 337 Гражданского кодекса, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной стороной для обеспечения исполнения договора. Соглашение о задатке должно быть оформлено письменно, даже если основное обязательство требует нотариального удостоверения. Несоблюдение письменной формы делает соглашение ничтожным.

Согласно ст. 338 Гражданского кодекса, если обязательство прекращается до начала исполнения по соглашению сторон или из-за невозможности исполнения без их вины, задаток подлежит возврату. Если за неисполнение отвечает сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. В противном случае сторона, получившая задаток, обязана вернуть двойную сумму и возместить убытки.

Таким образом, вы можете подать иск о взыскании двойной суммы задатка. Если у вас есть письменное подтверждение получения суммы в размере 23 000 000, суд может признать это задатком, даже без нотариального заверения. Исполнение решения суда зависит от наличия у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, в вашем случае — дом и земельный участок.