УДК 347.961.41:347.451

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ: ИСТОРИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ (СОВРЕМЕННОСТЬ)

З.А. Сыргакова, А.Р. Алтымышова

Рассматривается исторический аспект становления и формирования одного из важнейших институтов обязательственного права – договора купли-продажи имущества и его нотариального удостоверения. Проанализированы ход и развитие договора начиная со времен римского права, где прописываются нормативно-правовые акты, которые регулируют эти правоотношения и в настоящий период. Систематизированы исторические сведения о договоре купли-продажи имущества, проанализирован процесс его совершенствования и устранения многих пробелов как в законотворчестве, так и в правоприменении. Применение человечеством данного договора имело огромное значение, об этом свидетельствуют и мнения ученых-цивилистов. Рассмотрены также эффективные способы разрешения противоречий в юридической практике при реализации договоров купли-продажи имущества начиная с периода его зарождения, когда он был достаточно развит и часто применялся.

Ключевые слова: договор; купля-продажа; имущество; отчуждение; сделка; удостоверение; товар; покупка; государственная регистрация.

САТУУ-САТЫП АЛУУ КЕЛИШИМИН НОТАРИАЛДЫК КҮБӨЛӨНДҮРҮҮ: ТАРЫХЫ ЖАНА КЕЛЕЧЕГИ (АЗЫРКЫ АБАЛЫ)

З.А. Сыргакова, А.Р. Алтымышова

Макалада милдеттенме укугунун маанилүү институттарынын бири - мүлктү сатуу-сатып алуу келишими жана аны нотариалдык күбөлөндүрүүнүн жаралуу жана калыптануусунун тарыхый аспекти каралат. Ушул укуктук мамилелерди жөнгө салуучу ченемдик-укуктук актылар жазылган Рим укугунан башталган биздин мезгилге чейинки келишимдин жүрүшү жана өнүгүүсү талдоого алынган. Бул макала мүлктү сатуунун-сатып алуунун келишими тууралуу жаңы билимди бөлүп көргөзбөйт, ал бизге жеткен тарыхый маалыматтарды бир системага салат. Тарых мыйзам чыгарууда да, укук колдонууда да кетирилген көптөгөн кенемтелерди четтетүүгө зор таасирин тийгизет. Бул макалада мүлктү сатуу-сатып алуу келишими жөнүндө тарыхый маалыматтар системага салынган, аны өркүндөтүү процесси талдоого алынган жана мыйзам чыгаруудагы жана мыйзамды колдонуудагы көптөгөн кемчиликтер четтетилди. Адамзаттын ушул келишимди колдонуусу чоң мааниге ээ болгон, бул туурасында ири окумуштуу цивилисттердин пикири да күбөлөндүрүп турат. Ошондой эле мүлктү сатуу-сатып алуу келишимин ишке ашыруу убагында юридикалык практикадагы карама каршылыктарды чечүүнүн натыйжалуу ыкмалары да каралды.

Түйүндүү сөздөр: келишим; сатуу-сатып алуу; мүлк; обочолонтуу; келишим; күбөлүк; товар; сатып алуу; мамлекеттик каттоо.

NOTARIZATION OF A CONTRACT OF SALE: HISTORY AND PROSPECTS (PRESENT)

Z.A. Syrgakova, A.R. Altymyshova

The article discusses the historical aspect of the formation and formation of one of the most important institutions of the law of obligations - “contract of sale of property and its notarial certification”. The course and development of the contract from the time of Roman law to our time, which also prescribes the regulatory legal acts of the Kyrgyz Republic that govern these legal relations in the current period, is analyzed. This article does not highlight new knowledge about the contract of sale of property, it systematizes historical information that has come down to us. History will have a huge impact on filling many gaps in lawmaking and law enforcement. The application by mankind of this treaty was of great

importance, and the opinions of prominent civilized scientists testify to this. Effective ways of resolving contradictions in legal practice when implementing property purchase and sale agreements are also considered. Even at that initial period of the inception of the contract of sale of property was sufficiently developed and was often used in circulation.

Keywords: contract; purchase and sale; property; alienation; transaction; certificate; goods; purchase; state registration.

Мүлктү сатуу-сатып алуу келишиминин нотариаттык күбөлүгүнүн тарыхын караардан мурда, келишимдин келип чыгуу тарыхын ачкыбыз келет.

Келишим негизинен абдан байыркы укуктук конструкцияга ээ. Эгер артка кайрылып, өткөн мезгилге көз чаптыра турган болсок, биз келишимден мурда, калыптанып жаткан милдеттүү укуктун тарыхында деликттер гана келип чыкканын көрө алабыз [1, с. 7].

Римдиктердин жеке укугунда өтө жогорку деңгээлде essentialianegotii (сөзсүз түрдө тараптар жактан аныкталышы керек болгон шарттар), naturalianegotii (келишимде камтылып, бирок өтө зарыл болуп саналбаган шарттар), ошондой эле accidentalianegotii (тараптардын өздөрү тарабынан киргизилген шарттар) камтыган келишимдик шарттардын курамы туурасында окуу иштелип чыккан.

Келишимди түзүү учуру (консенсуалдык жана чыныгы контракттар) жана анын формасы (оозеки (вербалдык) жана жазуу (литтералдык) контракттар) менен байланышкан маселелер кеңири талкууланды. Рим жеке укугуна соода жүргүзүү жана келишим түзүү сыяктуу келишимдик милдеттенмелер келип чыккан тайын учурлар да белгилүү болгон, алар алдын ала келишимде каралган [2, с. 147–148].

Сатуу-сатып алуу келишими жарандык укуктук салттуу институттарынын катарына кирет, алар көп жылдык тарыхка ээ. Египеттеги Байыркы хандыктан калган күмбөздөгү жазуулардын жана рельефтердин аркасында, ошол мезгилде эле аларды түздөн түз алмашуу түрүндө буюмдардын жүгүртүүсү бар экени белгилүү болгон. Бирок анын нукура чарбадагы өмүр сүрүүсүнүн ролу көп эмес болгон. Фараон Рамессиддердин доорунда гана, аныкталган бир сатып алуучу баа менен мүлктү обочолонтуу максаты менен түзүлгөн келишимдерди каттай турган, сакталып калган булактардын олуттуу санына караганда, сатуу-сатып алуу мамилелери Египетте абдан кеңири жайылууну алган [3, с. 127].

Сатуу-сатып алуунун келип чыгуусунун негизинде алмашу жатат. Акча жол болгон кезде, бирөөнү товар, экинчисин баа деп атай элек кезде, ар бири, буюмдардын мүнөзү жана учурдун зарылдыгына жараша өзүнө кереги жок буюмдарды талап кылынган нерсесине алмашышкан: анткени бирөө үчүн ашык болуп жаткан буюмдар башкасына жетпей жаткан учур көп кездешет.

“Бирок баары эле дайыма эле мага эмне керек болсо, ошол сенде бар болуп, дал келе берген эмес, а менде, өз кезегинде, сенин эмне алгың келген буюм баар болгон учурда, эл ичинде туруктуу баасын алган предмет тандалып алынган, аны бирдей санда берүү аркылуу түздөн түз алмашуу кыйынчылыктарын четтетишкен. Бул предметке (баалуулуктарды ченегич) элдик форма берилген, жана ал бир гана өзүнүн маңызы боюнча гана эмес, саны боюнча дагы таралууга ээ болгон, аны башка тарап да бере турган товар (merx) деп аташкан, ал эми предметтердин бирин баа (pretium) деп аташкан» [4, с. 396].

Революцияга чейинки юридикалык адабияттарда сатуу-сатып алуунун макулдашуусу келишим катары аныкталган, анын күчү менен бир тарап, сатуучу башка товарды жеке менчикке берүүгө милдеттенет, ал эми экинчи тарап, сатып алуучу бул үчүн акча суммасын төлөөгө милдеттенет [5, с. 126].

Россия Империясынын Граждандык мыйзамдар жыйнагынын долбоорунда, кыймылдуу затка жеке менчик укугу менчик ээси менен буюмду сатып алуучуга берген учурунан баштап сатып алуучунун ортосунда түзүлгөн келишимдин негизинде алынат (839-берене). Долбоор, сатуу келишимине кирүү үчүн тараптардан кандай шарттар талап кылынаарын аныктаган эмес. Ушул негизде, даярдалып жаткан Граждандык мыйзамдар жыйнагынын даярдалып жаткан долбоору, кыймылдуу мүлктү сатуу туурасында эрежелерди орнотуудагы практикалык зарылдыгы жок экен деген корутундуга келген, анткени бул бюум таандык эмес жак аны сатуу келишиминде көргөзүлгөн белгилүү мөөнөткө сатып алуучуга менчикти берүүгө милдеттене алат [6, с. 304, 347].

Граждандык мыйзамдар жыйнагынын долбоору ошол бойдон кабыл алынган жок. Революциянын келиши менен жана бийликке Советтердин келиши менен, россия тарыхында жана жарандык укуктун тарыхында, сатуу-сатып алуу жана сатуу-сатып алуу келишимин түзүүгө таптакыр тыюу салынган учур да келип чыгат. Бул пост-рефолюциялык учур: жарандык согуштун же аскердик коммунизмдин мезгили.

Ошол мезгилдин замандаштары жазып чыккандай, пролетардык рефолюциянын жеңиши менен жана аскердик коммунизм деп аталган учурга өтүү менен сатуу-сатып алуу келишими бизден расмий жоголгон. Бардык улутташтырылган

мүлктөр декреттер боюнча жүгүртүүдөн алынып салынган; биринчи зарыл болгон предметтер карточкалар боюнча берилип баштайт, акча мыйзамдуу төлөм каражаты катары өзүнүн ролун жоготот. Сатуу-сатып алуу же таптакыр жоголду, же легалдуу эмес болуп калды жана азыктарды-товарларды чыныгы алмашуу формасында ишке ашырыла баштады.

Бирок, шаарларда жана мамлекеттерде айыл менен алмашуу үчүн шаардагы азыктар жетишпей жаткан, анткени кыштакты да камсыз кылышы керек эле, жана мамлекеттик алмашуу аппараты коомдук зат алмашууну ишке ашыруу үчүн жараксыз болуп калды. Кайрадан эркин жүгүртүүгө жол берүүгө туура келди, алгач чектелген өлчөмдө, андан кийин чектөөсүз. Сатуу-сатып алуунун келишимин калыбына келтирген РСФСР ГК чыгарылды (1922-ж.) [7, с. 678–684].

1924-жылы 22-февралдагы СТР декрети менен [8, с. 332] Наркомвнуторгго товарларды дүң жана чекене сатуу-сатып алуунун чектүү бааларын орнотууга укук берилген; аларга жол берилген чектөөлөрдү, арзандатууларды жана кошулган бааларды орнотот, ошондой эле товарлардын тизмесин, сатуу жана сатып алууларды аныктайт, андан жогорку же төмөнкү бааларды коюуга жол берилбейт.

Сатуу-сатып алуунун укук мамилелерин катуу ченемге салынганына карабай, советтик мыйзам чыгаруу жаңы ченемдерди түзүү жолу менен жүрөт. 1924-жылы төлөмдү узартуу менен чекене сатуу-сатып алуу туурасында жоболорду иштелип чыгат жана кабыл алынат.

1964-жылдагы РСФСР ГК өзүнө төмөнкү түшүнүктөрдү камтыйт: Сатуу-сатып алуу келишими боюнча сатуучу мүлктү сатып алуучунун менчигине берүүгө милдеттенет, ал эми мүлктү кабыл алууга жана аны үчүн аныкталган бир акча сумманы төлөөгө милдеттенет (ст. 237) [9].

Сатуу-сатып алуу мүлкүнүн келишимдик мамилелерин азыркы укуктук жөнгө салуу ондогон ар кандай деңгээлдеги ченемдик актылар багытталган. Бул иерархиянын башында Кыргыз Республикасынын Конституциясы, эл аралык келишимдер жана макулдашуулар (Конституцияга ылайык улуттук укуктук системанын бөлүгү болуп саналат жана артыкчылыкка ээ).

Кыргыз Республикасынын Конституциясынын 40-беренесинин 3-пунктуна ылайык, жарандарга квалификациялуу юридикалык жардамды берүүгө кепилдик кылат [10]. Өзүнүн адамдын укугу жана эркиндиктерин коргоо боюнча башкы милдетин мамлекет укуктук институттар аркылуу аткарат, алардын ичинде нотариат сыяктуу негизги институттар да бар. Нотариаттык коргоо ишенимдүү жана жеткиликтүү, квалификациялуу жана жоопту, ал эми мыйзамда каралган учурларда кайтарымсыз болуп саналат.

Мүлктү сатуу-сатып алуу келишимин нотариаттык күбөлөндүрүү мамлекеттин атынан жүргүзүлөт, ал эми нотариаттык ишмердүүлүк мыйзам тарабынан күчтүү регламенттелген. Мүлктү сатуу-сатып алууга арналган Кыргыз Республикасынын улуттук актысынын базистик актысы болуп, 1998-жылдын 5-январындагы № 1 Кыргыз Республикасынын Граждандык кодекси (23-глава, 2-бөлүк), Кыргыз Республикасынын 2018-жылдын 10-августундагы № 90 “Салык эмес кирешелер жөнүндө” кодекси саналат.

Мыйзам чыгаруу актыларынын арасында төмөнкүлөрдү бөлүп көргөзүү керек:

- Кыргыз Республикасынын 1998-жылдын 30-майдагы № 70 “ Нотариат жөнүндө” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 1998-жылдын 22-декабрындагы № 153 “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” мыйзамы (2018-жылы 6-августтагы № 88 акыркы өзгөртүүлөрү менен) – бул мыйзамдын айрым жоболору кыймылсыз мүлктү сатуу-сатып алуу учурунда колдонулат;
- Кыргыз Республикасынын 2013-жылдын 15-июлдагы № 145 “ Жер участокторун которуу (трансформациялоо) жөнүндө” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2017-жылдын 20-июлу № 137 “Кыргыз Республикасынын айрым мыйзам актыларына («Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актылары жөнүндө»Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына) өзгөртүүлөрдү киргизүү тууралуу” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2009-жылдын 20-июлдагы № 241 “ КР ченемдик укуктук актылары жөнүндө» мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2017-жылдын 19-июнундагы № 128 “Электрондук жазуулар жөнүндө” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2004-жылдын 17-июнундагы № 92 “Электрондук документтер жана электрондук санарип жазуулар жөнүндө” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2001-жылдын 11-январдагы № 4 “Айыл чарба багытындагы жерлерди башкаруу жөнүндө” мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2003-жылдын 27-марттагы № 64 “Акционердик коомдор жөнүндө” мыйзамы;

- Кыргыз Республикасынын 1996-жылдын 15-ноябрдагы № 60 " Чарбалык шериктиктер жана коомдор жөнүндө" мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 1999-жылдын 3-июнундагы № 47 "Дыйкан (фермердик) чарбалар жөнүндө" мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын 2009-жылдын 31-июлундагы № 257 "Сугат айдоо жерлерин жарактуу жерлердин башка категорияларына жана түрлөрүнө которууга (трансформациялоого) мораторий киргизүү жөнүндө" мыйзамы;
- Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш аракеттерди жасоонун тартиби жөнүндө нускама Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылы 20-апрелдеги № 179 токтому менен бекитилген.

Мүлктү сатуу-сатып алуу келишиминин нотариаттык күбөлүгү бул келишимдердин чындыгын жана күбөлөндүрүлгөнүн билдирет. Келип чыгуу, өнүгүү жана калыбына келүүдө узак жолду басып өтүү менен, мүлктү сатуу-сатып алуу келишими бүгүнкү күнү маанилүү жарандык-укуктук келишим болуп саналат, ал ишмердүүлүктү юридикалык жактардын же жеке ишкерлердин дагы, жеке жактардын да ишмердүүлүгү катары колдонулат. Аны түзүү үчүн жеке менчикке автомобиль, батир, акциялар жана башка көп нерселерди сатып алуу кызматы негиз болуп калат. Жогоруда көргөзүлгөн жарандык-укуктук келишимдердин бири дагы сатуу-сатып алуу келишими жок болбойт, эгер бул мыйзамда жазылган болсо, анда нотариаттык күбөлөндүрүүдөн өтпөй туруп болбойт.

Нотариус Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына каршы келбеген бардык келишимдерди күбөлөндүрө алат. Келишимдерди түзүү учурунда, нотариус аларды түзүүгө тараптардын ыктыярдуу эркин гана тастыктайт, ошондой эле келишимдин катышуучуларынын жана (же) анын өкүлдөрүнүн укугун жана ишке жарактуулугун, тараптардын өздөрүнө алган милдеттерин аткаруусу нотариус тарабынан текшерилбейт. Келишимдин катышуучулары нотариуска берилген маалыматтардын чындыгы жана берилген документтердин чындыгы үчүн жоопкерчилик тартат.

Колдонуудагы мыйзамдарга ылайык милдеттүү түрдөгү нотариалдык күбөлөндүрүүгө төмөнкүдөй бүтүмдөр жатат: мамлекеттик жана коммуналдык турак жай фондунун турак үйлөрүн, батирлерин жана башка турак жайларын жарандардын менчигине өткөрүп берүү келишимдери [11], мисалга, кыймылсыз мүлктү сатуу-сатып алуу келишими.

Ошентип, сатуу-сатып алуу мүлк келишиминин институту сатуучу менен сатып алуучунун ортосундагы жарандардын укук мамилелеринин маанилүү жөнгө салгычы болуп саналат. Чындык шектенүүнү жаратпаган тууралыкты, бир адамдан экинчи адамга берилген маалыматтардын тууралыгынын шайкештигин билдирет. Нотариустун күбөлүгү адамдардын ишеничин, нотариуска ыйгарым укуктар менен берилген бийликти түшүндүрөт, ал берилгендердин тууралыгын күбөлөндүрүүгө мүмкүндүк берет. Нотариус – укуктук корголгондуктун жана стабилдүүлүктүн гаранты. Акыйкаттык принцибинен алганда, нотариустун милдети күчтүүнүн алдында алсызды, билгендин алдында билбегенди коргоо болуп саналат. Нотариус адамдын кадыр баркын коргоодо турат жана ага толук корголгондуктун шартында чечим кабыл алуу эркиндигине жеткиликтүүлүктү камсыз кылып турат. Нотариустун биринчи кезектеги ролу - адилет жана калыс кеңешчи болуу, болжолдонгон мүлктү сатуу-сатып алуу келишимин түзүүнүн күчү менен өздөрүнүн укуктук милдеттерин кабыл алуунун бардык көлөмүн жана мүнөзүн тараптардын ар бирине түшүндүрүүнүн зарыл болгон тең салмактуулугун издөөгө милдеттүү.

Адабият

1. *Брагинский М.И.* Вступительная статья / М.И. Брагинский // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998.
2. *Хвостов В.М.* Система римского права: учеб. (по изд. 1908 г.) / В.М. Хвостов. М., 1996.
3. *Витрянский В.В.* Договор купли-продажи и его виды / В.В. Витрянский. М.: Статут, 1999.
4. Римское частное право. М.: Новый юрист, 1998.
5. *Шершеневич Г.Ф.* Курс торгового права. Т. 2. Товар. Торговые сделки / Г.Ф. Шершеневич. М.: Статут, 2003.
6. *Саатчиан А.Л.* Гражданское уложение. Проект Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлечениями из трудов Редакционной комиссии): в 2 т. Т. 2, кн. 5 / А.Л. Саатчиан; под ред. М.И. Тютрюмова. СПб., 1910.
7. *Стучка П.* Энциклопедия государства и права / П. Стучка. М.: Изд. Юрид. академии. М., 1925–1926.
8. С.У. № 35.
9. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. URL: http://www.kremlin.ru
10. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 г.
11. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылы 20-апрелдеги № 179 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш аракеттерди жасоонун тартиби жөнүндө нускаманын 35-беренеси.