

ЮРИДИКАЛЫК ИЛИМДЕР**ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ****LEGAL SCIENCES***Оморова Г.С.***МУРАСТОО ТАРТИБИНДЕ ЖЕР УЧАСТОКТОРУНУН
ӨТҮШҮН КАМСЫЗ КЫЛУУ БОЮНЧА НОТАРИАЛДЫК
ИШ АРАКЕТ ЖҮРГҮЗҮҮ МАСЕЛЕЛЕРИ***Оморова Г.С.***НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ НОТАРИАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ПЕРЕХОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ***G.S. Omorova***SOME ISSUES OF NOTARY ACTIVITY IN
ENSURING THE TRANSFER OF LAND PLOTS
IN THE ORDER OF INHERITANCE**

УДК: 347.961

Бул макалада жер участкакторунун мурастоо тартибинде өтүшүн камсыз кылууда нотариалдык иштин көйгөйлүү маселелери каралат. Теманын изилдөө маанилүүгүн баса белгилөөчү фактысы, - керээз калтыруучу керээзди даярдоодо адаттагыдай анын өзгөчөлүгүн, укуктук жөнгө салуунун тиешелүү мамилелерди жетекчиликке албай, жалаң гана өз эрки менен түзүп керээздин мазмунунун жана ченемдеринин ортосундагы талаш тартышка алып келет. Бул көйгөй жабык керээздерди киргизгенден кийин өзгөчө актуалдуу болуп, алардын мазмуну нотариалдык аракеттерди жасаган адамга да белгисиз бойдон калды. Жер участкаго сугат жерлерди сатууга мораторий жарыялангандан кийин граждандык укук мамилелеринде дискуссиялык маселеге айланды, ошондуктан КРнын колдонуудагы мыйзамдардагы көптөгөн суроолор жөнгө салынбаган бойдон калды. Ушул макаланын максаты жер участкакторунун өтүшүн камсыз кылууда нотариалдык иштерди ачып жана ага укуктук талдоо берүү болуп саналат. Изилдөөнүн натыйжалары практикалык ишмердикте практика менен алек болгон юристер жана илимий-теоретикалык багытта жарандык укугунда жана нотариат боюнча окутулуучу курстарда колдонулушу мүмкүн. Изилдөөнүн методу. Методологиялык изилдөөнүн негизин философиялык, жалпы илимий жана атайын-юридикалык методдор түздү.

Негизги сөздөр: нотариус, нотариалдык иш, жер участкактору, мурас берүүчү, мураскер, керээз калтыруучу, менчик укугу.

В данной статье рассматриваются проблемные вопросы нотариальной деятельности в обеспечении перехода

земельных участков в порядке наследования. Важность темы исследования подчеркивается тем фактом, что завещатель при подготовке завещания обычно не учитывает специфику правового регулирования соответствующих отношений, руководствуясь исключительно своей волей, что приводит к конфликтам между содержанием завещания и нормами права. Эта проблема стала особенно актуальной после введения закрытых завещаний, содержание которых неизвестно даже лицу совершающего нотариальные действия. Земельный участок стал дискуссионным вопросом в гражданских правоотношениях только после того как был объявлен мораторий на продажу плодородных земель и поэтому многие вопросы остались неурегулированным в действующем законодательстве КР. Целью настоящей статьи является раскрыть и дать правовой анализ нотариальной деятельности в обеспечении перехода земельных участков. Результаты данного исследования могут применяться как в практической деятельности практикующих юристов, так и при преподавании курсов по нотариату и гражданскому праву в научно-теоретическом направлении. Методы исследования. Методологическую основу исследования составляют философские, общенаучные и специально-юридические методы.

Ключевые слова: нотариус, нотариальная деятельность, земельные участки, наследодатель, наследник, завещатель, право собственности.

This article deals with the issues of setting up notarial activities to ensure the passage of land plots in the order of inheritance. The fact that the study of the topic emphasizes the importance - that when preparing a will, the testator, as a rule,

is not guided by its specifics, the corresponding relations of legal regulation, but only by the will, leads to a dispute between the content and the rules of the will. This problem became particularly relevant after the introduction of closed wills, the contents of which remained unknown even to the person who committed notarial acts. After the announcement of the moratorium on the sale of irrigated land, the land plot became the subject of discussions in civil relations, so many issues of the current legislation of the Kyrgyz REPUBLIC remained unresolved. The purpose of this article is to identify and legal analysis of notary actions in ensuring the passage of land plots. The results of the study can be used by lawyers who practice in practice, and on courses of training in civil law and notary in the scientific and theoretical direction. Method of research. The methodological research is based on philosophical, General scientific and special legal methods.

Key words: notary, notarial deed, the land, the testator, the testator, the heir, the right of ownership.

Мурастык укуктук мамилелер, өзүнүн мүнөздүү белгиси боюнча, жарандык мамилелердин категорияларынын бири болуп саналат. Мындай мамилелер биринчи кезекте жарандык мамилелерди укуктук жөнгө салууну камсыз кылууга багытталган. Жарандык укукта мурас калтыруучунун өзүнүн мураскорлоруна болгон укуктары жана милдеттери чөйрөсүндө, ошондой эле жалпы мурас боюнча мурасты кабыл алуу жана мурастын кийинки тагдырын аныктоо зарылчылыгына байланыштуу жана мүлктүн өтүшүнө байланыштуу келип чыккан тукум куума мамилелерди мүнөздөгөн көптөгөн укуктук мамилелер бар [1]. Белгилей кетүүчү нерсе, эң татаал мамиле жер тилкелерин мурастоо болуп саналат, аны изилдөө учурунда абдан актуалдуу.

Бул контекст туура, анткени жер мыйзамына кайрылсак, анда жеке менчик укугунун объектилери болуп жер участкасы саналат. Ушул маанидеги жер тилкелери, чындыгында, айыл чарба жерлеринин бир бөлүгү болушу мүмкүн, мисалда Ош облусунун Кара-Суу районунун жерлерин камтысак болот, алар чындыгында түшүмдүү жерлер. И.А.Павловский бул боюнча туура белгилегендей, айыл чарба багытындагы жерлерди белгиленген максималдуу өлчөмдө жеке менчикке алууга болот. Андан айырмаланып, жеке менчик укугу токой фондусунун жерлеринде менчик түзүлүшү мүмкүн эмес, коргонуу каражаттары ээлеген жерлер, айылдарга жана башка айрым жерлерге ээлик кылуу, пайдалануу, тескөө ыйгарым укуктары мамлекет тарабынан чектелиши мүмкүн. Жер тилкелерине жеке менчик укугу бар адамдар үчүн, бир катар милдеттер жүктөлгөн. Алар жер салыгын өз убагында төлөп, жерди коргоо чараларын

көрүшү керек, шаар куруу талаптарын аткарышы керек ченемдик укуктук актылар, жер тилкесин өз убагында колдонууну баштоо, жерди максатка ылайык натыйжалуу пайдалануу ж.б. [2].

Мурастык мамилелерде нотариус укуктарды коргоочу орган катары, ошондой эле мурас калтыруучунун, анын ичинде ага караштуу мураскорлор менен кредиторлордун укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын камсыз кылган орган катары таанылат. Ушул мамилелерде жеке адам катары иш алып барган нотариус, мамлекеттик герб түшүрүлгөн мөөрдү колдонуп, мамлекеттен өзгөчө укуктарга ээ болгон адам статусуна ээ.

Заманбап мезгилде мамлекеттик нотариалдык мекеме жеке нотариус сыяктуу кыйла ыңгайлашкан мекеме менен өзүн-өзү каржылоо жана өзүн-өзү жөнгө салуу принциптери менен атаандашат. Белгилей кетүүчү нерсе, мурастын укуктук мамилеси - бул мураска укук жөнүндө күбөлүктү туруктуу негизде берүүгө багытталган мамилелердин жыйындысы. Мыйзамда мамлекеттин атынан иш алып барган нотариус мурасты башкарууну, ошондой эле мураскордун мүлкүн мураскорго өткөрүп берүү тартибин белгилейт. Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин 60-беренесинде жер участкасын мураска калтыруу эрежелери белгиленген [3].

Мураска укукту каттоодо нотариус жер участкасына мураскорго менчик укугун, ошондой эле жер участкасынын кадастрда катталгандыгын күбөлөндүрөт. Көпчүлүк учурларда, эгерде мураскордун укук белгилөө документин жоготсо же көрсөтө албаса, жер тилкесине болгон укукту биринчи болуп Мамкаттоо аныктайт. Нотариус ошол эле органга жер участкасына укук белгилөөчү документтердин мазмуну жөнүндө суроого укуктуу. Нотариус менчик ээсинин жер тилкесине болгон укугунун келип чыгышын аныктайт жана тастыктайт.

Иш жүзүндө мураскорлор жөнүндө маалымат жер тилкесин мамлекеттик каттоого алынбай калган учурлар көбөйүүдө. Бул учурда, нотариус мураскорго укук берген документтерди аныктоо үчүн юридикалык экспертиза жүргүзөт. Менчик укугунун пайда болушун күбөлөндүрүү үчүн - нотариус мураскерден жер тилкесине болгон менчиктин пайда болгонун ырастоону талап кылууга укуктуу.

Келечекте, ушул жобонун негизинде, нотариус бул нерсенин мамлекеттик каттоосу жана жер тилкесин кадастрдык каттоосу жөнүндө маалымат жок экендигине ынануусу керек. Бирок көпчүлүк учурда каттоо көбүнчө айылдык округдардагы жергиликтүү

бийлик органдары тарабынан жүргүзүлөт, андыктан, шаардын чегинде жер тилкесине тиешелүү документтер кокустан жоголуп кеткен же мамлекеттик каттоодон өткөндүгү жөнүндө маалымат жок болгон учурда, мураскор жер тилкесине байланыштуу укуктарын калыбына келтирүү үчүн сотко кайрылууга укуктуу. Мураска ээлик кылуу укугун сот тартибинде калыбына келтирүү, келечекте аны кабыл алууда көйгөйлөр болушу мүмкүн экендигин эске алуу менен, мурас укуктарын коргоонун өзгөчө ыкмасы болуп саналат. Нотариустун мурасты кабыл алуу жөнүндө күбөлүк берүүдөн баш тартышы сотко кайрылууга тоскоолдук болуп саналбайт. Арызга тиркелиши керек болгон документтердин тизмеси:

1. Нотариустун мурасты кабыл алуу жөнүндө күбөлүк берүүдөн баш тарткандыгы жөнүндө документ.
2. Архивдик мекеменин документтин дубликатын берүүдөн баш тартуусу.
3. Керээз калтыруучу менен туугандыгын тастыктаган документтер
4. Керээз калтыруучунун өлгөндүгү жөнүндө күбөлүк.
5. Арыз ээсинин паспорттук маалыматтары
6. Сотко доо арызын бергендиги үчүн мамлекеттик алымды төлөгөндүгү жөнүндө квитанция.
7. Ишке байланыштуу башка документтер.

Мыйзамга ылайык, нотариус мураскор деп эсептелген адамдарга мураска укук жөнүндө күбөлүк берүүдөн баш тартууга укуктуу, эгерде экинчиси Кыргыз Республикасынын Нотариалдык Мыйзамынын [4] 39-беренесинде көрсөтүлгөн документтерди бере албаса, башкача айтканда нотариустар жана нотариалдык иш-аракеттерди жүзөгө ашырган башка адамдар нотариалдык аракеттердин документтери өчүрүлгөн же чийилген сөздөр жана башка такталбаган түзөтүүлөр, ошондой эле калем менен таризделген документтерди кабыл алышпайт.

Нотариалдык жактан күбөлөндүрүлгөн бүтүмдүн толук тексти так жазылышы керек, себеби түзүлгөн документке байланыштуу сандар жана башка белгилер сөзсүз түрдө бир гана жолу көрсөтүлүшү керек, ал эми юридикалык жактардын аттары анын реквизиттерин көрсөтүү менен эч кандай кыскартылбастан жазылышы керек. Эгерде нотариус кандайдыр бир себептер менен жер участкан мурастоо укугу жөнүндө күбөлүк берүүдөн баш тартса, анда бул мураска болгон укук Кыргыз Республикасынын Жарандык процесстик кодексинде каралган жалпы тартипте жолжоболоттурулушу мүмкүн.

Мындай ар бир мурастык мамиледе нотариустун катышуусу милдеттүү деп айтуу керек. Нотариус катыша албай турган мурастык укуктук мамилелер теория жүзүндө жок, башкача айтканда, бир гана менчик ээси менен мураскордун катышуусу негизсиз деп айта алабыз. Мисалы, бир мураскер башка мураскордун пайдасына мурастан баш тартууну кааласа, анда ал ушул укугун нотариуска мурас мүлкүнөн баш тартуу жөнүндө тиешелүү билдирүү же кат жөнөтүп колдоно алат. Ушундан улам, мураска калган мүлктү сот аркылуу кароо бул изилдөөнүн контекстинде каралбайт. Нотариус өзүнүн ролу боюнча, жер участкаторуна мурастоо жаатында "мыйзамдын жана мыйзамдын коргоочусу" катары иш алып барат, ошол эле учурда жер участкагуна менчик укугунун же ага менчик укугунун талашсыздыгын жана мурастоо негиздерин тастыктайт.

Эгерде жеке нотариустун иш-аракеттери мыйзам чегинен чыкса, анда ал келтирилген зыяндын ордун толтуруу үчүн мүлктүк толук жоопкерчиликке тартылышы мүмкүн, ал эми нотариус нотариалдык иш-аракеттердин натыйжасында жарандын же юридикалык жактын мүлкүнө келтирилген зыяндын ордун толтуруу жөнүндө, нотариалдык иш-аракеттерди жасоодон мыйзамсыз баш тартуу жөнүндө маалыматты ачыкка чыгарууга укугу жок. Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына каршы келбеген зыяндын ордун толтуруу жеке нотариустун жарандык-укуктук жоопкерчилигин камсыздандыруу келишими боюнча түзүлгөн камсыздандыруу төлөмүнүн эсебинен, ал эми ал жетишсиз болсо, мыйзамга ылайык ушул нотариустун мүлкүнүн эсебинен жүргүзүлөт. Камсыздандыруу төлөмү менен иш жүзүндө келтирилген зыяндын өлчөмүнүн ортосундагы айырмачылыктын чеги Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин 1000 беренеси менен аныкталат [3].

Нотариат жөнүндө Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын [4] 22-1-беренесине ылайык, нотариустун жарандык жоопкерчилигин камсыздандыруу келишими боюнча камсыздандыруу суммасы мыйзамда белгиленген эсептик көрсөткүчтөн 500 эседен кем болбошу керек. Мында келтирилген зыяндын орду жетишсиз болгон учурда, Кыргыз Республикасынын нотариалдык палатасынын компенсациялык фонду иштейт. Жер участкагуна укукту өткөрүп берүүнү камсыз кылууда нотариустун ролун аныктоо үчүн, мурастоо жолу менен нотариустун укуктук статусун аныктоонун негизги ыкмаларын белгилеп кетели.

Жер мыйзамдарына ылайык жер участкагорун

мурастоонун өзгөчөлүктөрүн тармактар аралык жөнгө салуу, жер участкакторун мурастоо тартибинде аныкталган нотариустун жүрүм-турумунун атайын эрежелерин камсыз кылуу зарылдыгын көрсөтөт. Жер мыйзамдарынын мазмунуна байланыштуу, чектөөлөрдүн эки түрү бар деген тыянак чыгарууга болот:

- жер участкагун максаттуу пайдалануудан келип чыккан "шарттуу" чектөөлөр;

- жер участкагунун менчик ээсине жер участкагуна ээлик кылуу, пайдалануу жана тескөө боюнча аракеттерди жасоого түздөн-түз тыюу салган чектөөлөр [5, 528-б.]

Мурастык массанын, потенциалдуу мураскерлердин курамына таасир этүүчү чектөөлөр колдонуудагы ченемдик укуктук актыларда атайын каралышы керек. Мисалы, эгерде айыл чарба багытындагы жерлериндеги жер тилкелери мураска укук берүү жөнүндө күбөлүктүн негизинде чет элдик жарандарга берилсе, андан кийин мураскер бир жылдын ичинде айыл чарба жерлериндеги жер участкагун милдеттүү түрдө менчик укугун же жалпы менчик укугун алуу менен сатат.

Ушуга байланыштуу, "Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык аракеттерди жасоонун тартиби жөнүндө" нускаманы [6] айыл чарба багытындагы жер тилкелерин мураскорлук укугун жөнгө салуучу атайын долбоордун бөлүгүндө төмөнкүдөй редакцияда толуктоо зарыл деп эсептейбиз:

- биринчиден, чет өлкөлүк жарандардын, чет өлкөлүк юридикалык жактардын, жарандыгы жок адамдардын, ошондой эле юридикалык жактардын уставдык (бириктирилген) капиталындагы үлүшү 50 пайыздан жогору;

- экинчиден, айыл чарба багытындагы жерлердеги жер участкакторунун чектүү өлчөмдөрүн жана талаптарын сактоо мүмкүн эмес.

Ошентип, биз нотариус - мурас калтыруучунун, мураскорлордун, кредиторлордун укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын коргогон укук коргоо органы катары мурастык укуктук мамилелерде иш алып барат деген тыянак чыгарсак болот. Нотариуска мурастын жол-жобосун башкарууга мамлекет ыйгарым укук берет. Нотариустун укуктары жана милдеттери мурастоо укуктук мамилелерине байланыштуу жана аны эки топко бөлүүгө болот: жалпы кесиптик жана атайын процесстик. Жалпы кесиптик укуктар жана милдеттенмелер нотариустун статусун ачып берет жана мурастык мамилелерден келип чыккан иштердин юрисдикциясын көрсөтүшү мүмкүн.

Атайын процесстик укуктар мурас мамилелерине карата жалпы кесиптик укуктарды жана милдеттерди жүзөгө ашырат.

Ошол эле учурда, нотариустун атайын процесстик укуктарын төмөнкүчө айырмалоого болот:

- анда айтылган сөздөрдүн жана түшүндүрмөлөрдүн маанисин эске алуу менен керээзди талкуулоо; керээзди аткаруучунун ыйгарым укуктарын күбөлөндүрүү; мураскорлордун, баш тарткандардын жана башка кызыкдар жактардын укуктарын коргоо жана аны башкаруу боюнча мурасты коргоо боюнча зарыл чараларды көрүү;

- мурастын курамын жана аны коргоону аныктоо үчүн банктардан, башка кредиттик уюмдардан жана башка юридикалык жактардан мурас калтыруучуга таандык мүлк жөнүндө аларда катталган адамдар жөнүндө маалыматтарды сурап алууга;

- эки күбөнүн катышуусунда мурасты коргоо үчүн тукум кууп өткөн мүлккө инвентаризация жүргүзүү.

Нотариустун атайын процесстик милдеттерине төмөнкүлөр кирет:

- мурасты ачуудан мурун, анын керээзинин мазмунуна байланыштуу анын аткарылышы, өзгөртүлгөнү же жокко чыгарылгандыгы жөнүндө маалыматты ачыкка чыгарбоо;
- күбөдө, керээзде жашыруун сырларды сактоо зарылдыгы жөнүндө, ошондой эле керээз калтыруучунун ордуна керээзге кол койгон жаран жөнүндө эскертүү;
- керээз калтыруучуга милдеттүү үлүшкө болгон укуктун мазмунун түшүндүрүп берүү жана керээзде бул жөнүндө тиешелүү жазууну киргизүү;
- жабык керээзди өз колу менен түзүү зарылдыгын түшүндүрүү;
- адамдын өлгөндүгү жөнүндө күбөлүк берилген күндөн тартып он беш күндөн кечиктирбестен, керээздин конверти кеминде эки күбөнүн жана мыйзам боюнча мураскерлердин арасынан катышууга кызыкдар адамдардын катышуусунда ачылат.

Жарандык, жер мыйзамдарынын, ошондой эле нотариустар жөнүндө мыйзамдардын талдоосу жер участкакторун мурас боюнча өткөрүп берүүнү камсыз кылган нотариустун жүрүм-турумунун атайын эрежелери жок деген тыянак чыгарууга мүмкүндүк берет.

Жер мыйзамдары жана кыймылсыз мүлк түзүмүн козгогон юридикалык мураскерлер тарабынан белгиленген чектөөлөр нотариалдык иш-аракеттерди жөнгө салуучу ченемдик укуктук актыларда атайын белгилениши керек.

Нотариустун жер участкакорун мурастоодо, негизинен жер укуктук мамилелеринде ролу күндөн-күнгө жогорулап, учурда жер участкакоруна мураска болгон укуктарды каттоо тартибинде, тактап айтканда, электрондук каражаттарды колдонуп, электрондук түрдө укуктарды мамлекеттик каттоону колдонуп, мамлекет тарабынан көбүрөөк нотариустар коюлууда.

Адабияттар:

1. Амелина Н.Е. Жер участкакорун мурастоо жана жеке турак үйлөрдү мурасторлор тарабынан жер участкакоруна менчик укуктарды тариздөөнүн жөнөкөйлөтүлгөн тартиби // Мурастоо укугу. 2008. N 1. 34 - 36-б.
2. Павловский И.А. Жер укугу. Лекция конспектиси. - М.: МИЭМП, 2004. - 70 б.
3. Кыргыз Республикасынын Граждандык кодекси. 2-б, 1998-жылдын 5-январы № 1 [Электрондук дареги: - <http://cbd.minjust.gov.kg>];
4. Кыргыз Республикасынын “Нотариат жөнүндө” 1998-жылдын 30-майы № 70 мыйзамы [Электрондук дареги: - <http://cbd.minjust.gov.kg>];
5. Нотариустун стол үстүндөгү китеби, Крашенинников П.В., Зайцева Т.И., Гонгалло Б.М., Ярков В.В., Юшкова Е.Ю., М.: Волтерс Клувер. 2004. -664-б.;
6. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 20-апрелиндеги №179 токтому менен бекитилген “Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш аракеттерди жасоонун тартиби жөнүндө” нускама. [Элект. дареги:-<http://cbd.minjust.gov.kg>].