

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
НОТАРИАТТЫҚ
ПАЛАТА



РЕСПУБЛИКАНСКАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ
ПАЛАТА

2020 ж. _____ «__»
№ _____

«10» февраля 2020 г.
№ 1-7 / 180

**Председателям территориальных
нотариальных палат**

Уважаемые коллеги!

Республиканской нотариальной палатой подготовлен проект методических рекомендации по нотариальному оформлению сделок недвижимого имущества с участием несовершеннолетних лиц.

Названные рекомендации были направлены по всем территориальным нотариальным палатам, по итогам которого получены предложения и замечания.

С целью обсуждения вышеназванных документов, в офисе Республиканской нотариальной палаты состоялась рабочая встреча представителей нотариального сообщества с представителями Комитета по охране прав детей и науки.

Настоящим направляем протокол заседания участников рабочей встречи по обсуждению проекта «Методические рекомендации по нотариальному оформлению сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних» для сведения.

Просим в срок до **15 марта т. г.** провести на местах круглые столы, с участием представителей органов опеки и попечительства и обсудить практику совершения нотариальных сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних, а также направить ряд конкретных рекомендаций и/или решений по их результатам.

Приложение: 1. Протокол на 16 стр.; 2. Предложения и замечания ТНП на 6 стр.; 3. Копия запроса в МОН на 2 стр.

Председатель

А. Жанабилова

(Электронно)



ПРОТОКОЛ

заседания участников рабочей встречи
по обсуждению проекта «Методические рекомендации по нотариальному
оформлению сделок с недвижимым имуществом
с участием несовершеннолетних лиц»

04 февраля 2020 года

город Нур-Султан

Присутствовали:

1. **Рыспекова Гульнара Оразовна** – исполнительный директор Республиканской нотариальной палаты
2. **Батаев Русланбек Магомедович** – нотариус города Нур-Султан
3. **Алиева Толкын Боранбаевна** – главный редактор журнала «Бюллетень нотариуса»
4. **Мукатаева Нургуль Жарылгасыновна** – главный эксперт Комитета по охране прав детей Министерства образования и науки Республики Казахстан
5. **Бабаджаниян Естер Леоновна** – магистр юриспруденции, старший преподаватель Высшей школы права АО «Университет КАЗГЮУ имени М.С. Нарикбаева»

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Республиканской нотариальной палатой подготовлен проект методических рекомендации по нотариальному оформлению сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних лиц.

Названные рекомендации были направлены по всем территориальным нотариальным палатам и получены к нему предложения и замечания от нотариусов.

С целью обсуждения вышеназванных документов, в офисе Республиканской нотариальной палаты состоялась рабочая встреча представителей нотариального сообщества с представителем Комитета по охране прав детей Министерства образования и науки Республики Казахстан.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Сегодняшняя тема которую нам бы хотелось обсудить и прийти к какому-то консенсусу, найти точки не только просто соприкосновения, а именно выработать рекомендации по нотариальному оформлению сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних лиц. Все мы понимаем актуальность этой темы - защита прав и интересы ребенка. Республиканская нотариальная палата подготовила проект этих рекомендации, все участники получили проект, ранее он был направлен всем территориальным нотариальным палатам. ТНП

направили кое какие свои замечания и предложения. И вот надо бы нам их обсудить.

Начнем с самого основного, это проблемный вопрос, который возник в части согласия обоих супругов. Это самый больной вопрос на практике, который возникает у нотариусов.

ВОПРОС: В предложенных рекомендациях согласие истребуется от обоих родителей, что является нецелесообразным, так как интересы ребенка в любом случае защищает орган опеки и попечительства. Кроме того, истребовать согласие от обоих родителей является проблематичным, так как зачастую несовершеннолетний ребенок проживает только с одним из родителей. Также не проживающий с ребенком родитель (зачастую являющийся должником по алиментам) может использовать выдачу такого согласия как предмет шантажа, так на практике нотариусов встречаются случаи, когда при необходимости выдачи согласия отца ребенка, взамен отец требует у матери заявление о прекращении исполнительного производства по алиментам в отношении него.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Когда оба родителей проживают вместе – проблем нет, а если одного из родителей нет? Либо он не участвует в воспитании ребенка, уклоняется, злоупотребляет. Порой на практике бывает так, что он вроде бы, как и не лишен родительских прав, но тем не менее, он не принимает участие в содержании ребенка и более того, порой бывает, что родитель начинает шантажировать своим родительским правом. Вот в этой части, что делать нотариусам и как у вас решается этот вопрос?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: На сегодняшний день если смотреть трактовку нашего кодекса действующей нормы, говорится о том, что согласие дают законные представители, то есть у нас это получается оба родителя, но так как зачастую мы сталкиваемся с данной проблемой и много вопросов к нам поступают когда матери не могут найти супругов, получить согласие, мы на своем уровне решили поднять этот вопрос, хотим с министром отработать, так как они являются разработчиками основного кодекса. МОН рассмотрит этот вопрос. На сегодняшний день мы и в справке отойти не можем и указываем в ней, что «согласие одного из супругов отдельно проживающего». Потому что в Кодексе эта норма целиком сидит. О том, что оба родителя должны дать согласие. Мы намерены поднять данный вопрос на уровне своего министерства.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Можно я тоже сразу скажу по этому вопросу с позиции гражданского законодательства. Все равно, не смотря на то, что КоБС специальный закон, но вопрос регулирования вопросов вообще заключения сделки, это прерогатива Гражданского кодекса, который возможно в некоторых частях может даже будет иметь приоритет. Пункт 1 ст. 22 ГК говорит о законных представителях и не конкретизирует, что это должны быть оба родителя, потому что законными представителями не

всегда могут быть родители, это могут быть представители, это могут быть опекуны. Бывают случаи, когда у ребенка официально установлено в свидетельстве о рождении только один родитель, то есть второй неизвестен и т.д. Здесь я предполагаю, что по правилам толкования НПА возможно ограничительное толкование. Что значит ограничительная ...

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, не можете.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Я к тому, что может быть перед государственными органами, которые сейчас разрабатывают проект закона стоит поставить вопрос о приведении в соответствие ГК и КоБС. Почему, потому что зачастую требуется согласие обоих родителей. Но в каких случаях, в случаях, когда действительно проживают вместе одной семьей, нет, или в случаях, когда ребенок проживает с одним родителем и тогда нужно согласие еще и второго родителя, тоже вопрос. На практике очень часто заключаются сделки, где на самом деле явно выражено согласие одного из родителей, имеется ввиду обычные сделки, не требующие отчуждения, те же самые договоры об оказании образовательных услуг. На самом деле, если вытащить все договоры и посмотреть договорную практику, выражена явно согласие лишь одного из родителей. Даже по судебным спорам, когда речь идет о взыскании сумм долга и т.д. вопрос о действительности в судах даже не затрагивается, исходя из того, что согласие дал только один из родителей, то есть это те сделки, которые не требуют нотариального удостоверения, но при этом там значит согласие одного из родителей практика сложилась и вопросов не вызывает, то есть достаточно, а именно почему то по сделке, которая требует нотариального удостоверения вот такой вот жесткий подход с позиции согласия двух родителей. Я к тому, что может быть нужно привести в единообразие, вот эту практику и действительно на практике мы часто сталкиваемся с ситуациями, когда да, установлены оба родителя, но один из родителей уклоняется, один из родителей может использовать необходимость получения согласия как форма шантажа и таких примеров очень много.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Извиняюсь, у нас в кодексе идет понятие статьи 1, кто такие законные представители, там перечисляются родитель и родители. Поэтому говорить, что толкование гражданского кодекса не соответствует кодексу – это неверно.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: При этом на практике мы встречаем случаи ограничительного толкования и применения в порядке ограничительного толкования ...

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Мы защищаем права ребенка имущественного характера, чтобы он не остался на улице. Поэтому норма трактуется как оба родителя или один из родителей, если мать одиночка. А в других, в образовательной части, это другое. Тогда оно трактуется в зависимости от их подзаконных актов. В реализации нашего кодекса у нас есть свои подзаконные акты, если где-то, какой-то госорган доработал в части того, что достаточно согласие одного из родителей, то это их

привилегия. А мы в целях защиты прав детей говорим, что необходимо согласие обоих родителей. Поэтому я еще раз говорю, что мы данный вопрос поднимем на уровне министерства.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Какой нормой определено присутствие обоих родителей?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: В ГК в 24 статье разве нету?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Нету. Я не нашел нигде, что должны присутствовать оба родителей.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Давайте исходить из кодекса, что оба родителя имеют равные права и теперь, если этот родитель не лишен родительских прав, а завтра он появится и скажет, а почему вы без моего согласия оформили сделку и прочее.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: У нас ведь таких случаев много, когда они потом подают в суд и опровергают такие действия. Наши органы опеки на себя берут ответственность, когда выдают согласие.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Когда я в суде работала, была интересная практика, правда это касалось уголовного дела, когда отец не мог найти супругу, у них четверо детей, и он не мог подать заявление на пособие, и он через суд признал супругу безвестно отсутствующей и на этом основании ему представили такое решение суда, что он начал получать пособие. Правда ситуация была немного другая, через два года объявилась мать и суд потом вменил ему хищение. Мне кажется в таком случае заинтересованный родитель должен ставить вопрос либо о лишении родительских прав, либо признать место нахождения такого родителя безвестно отсутствующим. Но это будет такой проблемой для родителей.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Опять-таки из-за раздела имущества идти на лишение родительских прав, это немного не то. А вообще, МОН ведет какую-либо статистику, когда второй родитель отказывал давать согласие?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: На моей шестилетней практике такого не было. Один раз было в Астане, это было в прошлом году. Муж не мог найти жену. Ему объяснили нормы закона, но он получил справку, с его согласия, а как он ее нашел, не знаю.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: У меня на практике такого не было, чтобы отказали. То есть когда родители проживают отдельно или вместе, есть ли долги или нету, это все никак не касалось. Когда гражданам разъясняешь, что необходимо согласие органа опеки, проходит определенное время, но они все-таки приходят с документами. Поэтому я не думаю, что все это может быть камнем преткновения.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Согласие обоих родителей точно нужно.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Органы опеки, когда рассматривают этот вопрос, может они эти обстоятельства как-то учитывают тоже.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, они не могут, они опираются только на перечень.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: По сути Гульнар Оразовна права, как мы можем не учитывать права одного из родителей только в целях продажи имущества, если у родителей равные права. Действительно, случаи разные же бывают и семьи тоже.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Смотрите, у меня пока вырисовывается такая схема: есть дети до 14 лет, есть дети от 14 до 18 лет. Они сами не заключают сделки, от их имени заключают родители. Здесь схема такая – один родитель заключает, второй дает согласие. Если второго родителя нет?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Если юридически нет, тогда мама просто заключает за него, согласие не нужно.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: А вот теперь смотрите, если все понятно по первой схеме, то по второй схеме возникает вопрос. Дети от 14 до 18 лет самостоятельно заключают договоры с согласия родителей. Вот здесь теперь вопрос, обоих родителей или одного достаточно? Согласие законных представителей, не родителей. Например, мне 17 лет, вполне могу заключать сделки, единственное и то вопрос о действительности этой сделки станет только тогда, когда кто-то пойдет оспаривать, она изначально не ничтожная сделка. Более того, если на момент оспаривания исполнилось 18 лет, и ты сам или родители не оспорили сделку в течение необходимого времени, то его суд уже не признает недействительным. Это по правилам 159 ст. ГК. Я к тому, вот как в этой ситуации быть? Это уже кардинально другая ситуация.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Здесь ситуация такая, что в любом случае для того, чтобы заключить сделку с 14 до 18 лет согласие должны дать органы опеки. А орган опеки согласие дадут?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Не даст.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: А 22 ст. ГК говорит, что согласие родителей.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Значит оба.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Заключить сделку может один родитель, но согласие органов опеки дают при наличии обоих родителей. Но к нотариусу они придут с согласием. В справке органов опеки указывается согласие обоих родителей.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: То есть до вас орган опеки сам уже решает выдавать согласие или нет.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: На практике без согласия обоих родителей не дадут.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Госстандарт сегодня действует или нет?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Мы готовим новый приказ, действующий ставим на утрату.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: 2015 года?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Что меняется? Наименование приказа?

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Просто у нас скоро вебинары начнутся. Нам бы знать об этом.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Но это все еще проект.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: И что мы тогда говорим в своих рекомендациях?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Орган берет на себя ответственность, когда выдает согласие. Это согласие одного родителя или двоих, это на их ответственности.

РЕШЕНИЕ: Согласно ч. 1 ст. 68 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье» родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношениях своих детей, в связи с чем, органы опеки и попечительства производят выдачу справок для распоряжения имуществом несовершеннолетних с согласия обоих родителей.

Но, по словам главного эксперта Комитета по охране прав детей Министерства образования и науки Республики Казахстан, вышеназванный вопрос в будущем будет обсужден на уровне министерств и рассмотрен. Действующее законодательство требует согласие обоих родителей.

ВОПРОС: В нотариальной практике нотариусов существует проблема - органы опеки перестали выдавать согласие на раздел наследственного имущества, которая препятствует на процесс выдачи свидетельства о праве на наследство на имущество несовершеннолетних.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Хорошо, у меня еще такой вопрос, отойдем от сделок, направленных на уменьшение имущественного характера, перейдем к наследственным правоотношениям, если речь идет о наследнике несовершеннолетнем, принять он наследство может с согласия законных представителей, а вот отказаться - не только согласие законных представителей, но и согласие органов опеки. Почему вот нельзя привести в соответствие, что и принятие наследства как бы требует согласие органов опеки. Потому что зачастую приняв наследство можно принять и долги.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Нет, он же отвечает в рамках стоимости имущества. Если нет имущества, то и долги не перейдут к нему. Опять же мы возвращаемся к тому что указано у нас в кодексе - на уменьшение, а здесь не идет уменьшение. У меня вопрос по поводу наследства, раз затронули.

Органы опеки перестали выдавать согласие на раздел наследственного имущества. Представители говорят, что у них такой формы нету. При разделе наследственного имущества нотариус не выдает документ пока не получит согласие органа опеки и попечительства, когда граждане приходят за справками о согласии, органы опеки требуют свидетельство, то есть правоустанавливающий документ на имущество, то есть если нотариус выдает свидетельство о праве на наследство оно уже подлежит к обязательной государственной регистрации. А, если оно регистрируется, то оно перестает являться наследственной массой. И вот тут в общем палка о двух концах.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Этот вопрос несет юридический характер. На что органы опеки могут дать согласие если они ее не видят.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Разговаривал с коллегами из Алматы и ВКО, они сказали, что органы такие согласия выдают.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Услугу по недвижимости мы объединили с форматами, имущество обозначили. Ссылаясь на это, они скорее всего сами выдают такие согласия. Если в перечне есть этот документ. Эта услуга сейчас электронная, поэтому, то есть получается каждый регион, сейчас у нас эта услуга электронная и каждый регион дорабатывает свой портал egov, кто-то его довел до ума, и соответственно граждане могут вытянуть необходимую справку, а те, кто не могут, они выдают чисто по старому шаблону. Астана, например, вообще не доработал свой портал. Они вот по старой схеме идут, хотя вот стандарт сколько раз менялся. Поэтому идет такое расхождение в органах опеки.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Я понимаю, как бы есть различный механизм защиты прав имущества несовершеннолетних. Но в данной ситуации необходимо как-то решить вопрос.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Я записала себе этот вопрос по разделу наследственного имущества.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Многие, например, приходят и по наименьшему сопротивлению оформляют другие сделки, в связи с тем, что органы опеки не выдает такое согласие. Желают одно, а юридически такое невозможно.

ТОЛКЫН БОРАНБАЕВНА: Нургуль Жарылгасыновна, Ваш Комитет уполномочен направить по всем регионам соответствующие письма и рекомендовать привести в соответствие свои порталы? В первом полугодии ТНП должны провести такого рода встречи с представителями органов опеки, по итогам которых будут подготовлены резолюции с рекомендациями. Мои опасения вызывает тот факт, что в каждом регионе налажена своя практика и по итогам круглых столов мы получим различного характера рекомендации.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Я понимаю ваши опасения. Но мы как Комитет не можем им диктовать, даже рекомендовать не можем, это деньги. Каждый местник закладывает свои деньги. В прошлом году мы писали письма в МЦРИАП, нам сказали, «не лезьте, это не ваша прерогатива». Egov то не наш портал. Его дорабатывать сколько миллиардов надо.

ТОЛКЫН БОРАНБАЕВНА: Получается нам необходимо будет написать письмо в МЮ.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, Вам необходимо будет написать письмо в Министерство цифровизации, где сидит АОНИТ. Они за определенную сумму дорабатывают портал по договоренности, соответственно. В МЦРИАП мы неоднократно писали письмо об этом.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Так надо же обращаться в Минобр.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: У нас с приказом все в порядке. Это надо доработать портал, куда мы заходим и получаем все услуги. Данный портал не в каждом регионе доработан. Например, если взять Павлодар, у них портал идеальный, вы получите все виды справки какие хотите. Возьмите Астану, вы не сможете ничего получить. Потому что открываете портал, там старый формат выходит, у нас же стандартов отдельных по банкам, по транспорту нету же, у них до сих пор все по отдельности. Денег нету.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Разве эти модули не единая версия?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, это же деньги. Мы тоже изначально думали, что будет единая версия. Мы же стандарт делаем, а это технический вопрос. Когда мне начали поступать жалобы, я начала разузнавать. Оказывается, каждый дорабатывает свою линию. Я ужаснулась. В прошлом году я написала письмо в МЦРИАП три раза, последнее письмо направила в сентябре с просьбой оказать содействие в финансовой части или рассмотреть возможность по договоренности отработать с ними. А Павлодар вышла из этой ситуации самостоятельно, они не стали опираться на госорганы, просто наняли другую частную организацию, которая доработала портал.

Сейчас наше министерство, так как в прошлом году жалоб было много, Астана же не исправила свой портал, выделило платформу на эти услуги.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Жалобы какого характера?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: О том, что они заходят на его, а получить необходимую справку не могут.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Еще раз касательно раздела наследственного имущества. Как вы видите решение этой проблемы?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Я теперь не знаю, какой документ запросить, чтобы подтвердить и дать согласие. Нам же нужен какой-нибудь документ, зацепка, что этот человек действительно является наследником.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: А для чего?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Вот скажем с улицы пришел человек и просит справку, завтра как я объясню.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Ну я как-то не понимаю для чего предоставлять документы на раздел имущества. Органы опеки определяет какое имущество ...

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Если они пишут запрос на раздел наследственной массы, вам понятно, что другого имущества там не будет. Потому что ...

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Понятно, а документ какой-то я должна получить?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Для чего?

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Само название за себя говорит. Потому что, слова наследственное масса в вашей справке уже ограничивает перечень имущества, подлежащее разделу.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Вы хотите сказать, что органы опеки будут выдавать согласие на основании одного лишь заявления без приложения каких-либо документов?!

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Я не знаю, а можно тогда другой вопрос?

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Это же не ваша прерогатива проверять, что входит в раздел наследственного имущества. Это обязанность нотариуса.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: А как наши определяют уменьшение идет или нет?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Ну раздел уже подразумевает уменьшение, само понятие делить. А вот у меня вопрос такой, когда вы даете согласие допустим на отчуждение квартиры. На продажу квартиры дают согласие. Что вы вкладываете в это согласие? Вы даете согласие, вы как-то в зачет что-то берете? Мы дадим согласие, если вы сделаете то-то, то-то, то-то.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, такого нету. Раньше было гарантийное письмо, которое якобы подтверждало, что вы продаете, от брата или от кого-то вы должны взять согласие, что он будет жить у вас в дальнейшем, если не дай Бог вы не купите квартиру. Это было как бы фиктивно, да?! Формально его нотариально оформляли, тратили деньги на нотариуса, а фактически его же никто не будет заселять к себе на квартиру. Поэтому эту функцию мы убрали, потому что депутаты начали нам писать, что это все формальность. А раньше была эта норма.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: А почему формально? Если это на основании такого гарантийного письма, где вы ссылку на него делаете в своем согласии, тогда нотариус, когда оформляет договор должен прописать в договоре эти условия, правильно?!

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Гарантия скажем да, оно шло за счет того, что, например, продает кто-то, человек, который продает, он должен от своего брата или сестры, соседа нотариальное согласие оформить, в том случае, если они не смогут ничего купить, то ребенок будет жить скажем у соседа. Но фактический же он не будет жить с соседом. Получается, что мы просто толкаем их на растрату денег на услуги нотариуса и соответственно эту норму убрали. А сейчас у нас нет такого, самое главное, это согласие родителей.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: А вот когда к вам обращаются на раздел наследственного имущества, и вы отказываете, что вы обычно берете за основание?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: На раздел – я не знаю. Не сталкивалась.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Просто я к тому, что вот по большому счету, если отказывают, в последствии же можно оспорить этот отказ в суде.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Наши отказывают только в том случае, согласно п. 10 Стандарта, если есть четкие основания в соответствии с законом. Просто так они не отказывают. Если что-то недостоверно.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Любое решение госоргана, если оно нарушает права либо препятствует в реализации прав, то подлежит оспариванию. Если бы такие факты были бы, то лицо, наверное, пошло бы в суд.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА Вот я думаю, может быть в таких ситуациях, ну проблема-то есть, и ваши отказывают устно?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Устно не могут. Это же услуга.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Вот почему мой вопрос возник, вот смотрите, если смотреть пункт 2 ст. 128 Кодекса о браке и семье: «... Орган, осуществляющий функции по опеке или попечительству, определяет, каким образом должны расходоваться средства, полученные опекуном в результате указанных сделок».

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Это имеется виду наших опекунов, тех детей, которых мы передали под опеку и попечительство, в целом.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Но мы то ссылаемся на ст. 128 – распоряжение имуществом подопечного. Мы как раз-таки этим и руководствуемся.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Правильно. Здесь имеется ввиду конкретно наших опекунов и попечителей, назначенных постановлением на детей сирот и ОГПР. Здесь общее имущество же дается и в отношении родителей для полноценной семьи в том числе.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: то есть вы не даете никакого определения тому, что мы даем согласие если вы сделаете то-то, то-то, то-то. Тогда и смысла у вас нету требовать имущество по поводу наследства, по логике.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: для того, чтобы, например, продажи недвижимости, они же предоставляют нам документы какую недвижимость они продают, правильно?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Но опять-таки, просто так.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Согласно перечню.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: просто перечень, а по сути, если вы не закладываете в это согласие определенное условие, то механизм защиты прав несовершеннолетних в чем заключается? Вы должны были определить, на мой взгляд, что вот, допустим, условие такое, при продаже вы должны будете эти средства несовершеннолетнего положить на счет для приобретения квартиры.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Для граждан РК из полноценных семей мы предъявлять такое не можем. Это нарушение конституционных прав, а для лиц, которые являются опекунами, патронатными воспитателями для них это предусмотрено.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Хорошо, а тогда у меня вопрос, в чем смысл требования правоустанавливающих документов. Я не вижу в этом смысла, если вы не определяете им последствия в случае реализации, что вы должны сделать с этими деньгами. Просто у меня был случай в Акмолинской

области. У меня оформлялось наследство в Нур-Султане. Просто орган опеки запретил распоряжаться счетами, в общем такая ситуация, я дам согласие, если вы эти деньги положите на счет на имя ребенка. Я изучил все НПА.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Это полноценная семья?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Нет, там мать была, отец умер.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Но ребенок не сирота, это обычная семья.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Обычная семья. Я в законодательстве об этом ничего не нашел, позвонил в областное управление образования, и они сказали, хорошо, этот работник неграмотный, поговорим. Но дали они в итоге согласие. Я имею ввиду. В этой ситуации это правильно или не правильно.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Он просто трактовал в отношении тех детей, которые передаются, устраиваются в семью.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Но вот смотрите, опять-таки мы приходим к тому, что согласие, если это полноценная семья, вы даете ее, не разбирая, не определяя куда мы должны потратить эти деньги.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: А для сирот в стандарте прописывают в конце, что им отказывают до 14 лет.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: его права же тоже должны быть защищены.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА резюмируется, что родители сами изначально несут ответственность, а тут другое.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Мне кажется по сути надо пересмотреть ваше положение, правила, именно требования, перечень документов, вот эти моменты надо пересмотреть.

ТОЛКЫН БОРАНБАЕВНА: Туркестанская область кстати пишут, что во многих районах Туркестанской области, органы опеки и попечительства не выдают согласия на отчуждения имущества несовершеннолетних и совершеннолетних недееспособных граждан, без предварительного депозита на имя опекаемого (попечителя), на сумму не менее 3 млн. тенге, чего невозможно сделать в связи с трудным материальным положением опекуна (попечителя).

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Это органы опеки Туркестана, их только назначали.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: В таком случае, вы донесете эту информацию до Туркестанской области?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Обязательно.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: По поводу того, что требовать здесь правоустанавливающие документы не стоит. Мы только обращаем внимание на стандарт услуг, вот основной камень преткновения.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: смотрите, для вас то важно само согласие органов опеки, а зачем вам лезть в перечень документов?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: объяснял же

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: вот смотрите, вы с нас хотите убрать якобы для нормальной семьи требование о правоустанавливающих документах.

Мои органы опеки, как они будут выдавать согласие на ту или иную недвижимость, если они не видят, что они продают.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Согласен, в законе же написано – раздел наследственного имущества.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нет, мы с вами от наследства отошли. Мы сейчас говорим про правоустанавливающие документы, я эту часть хочу до конца довести. Имеется ввиду факт того, что от нормальных семей не запрашивать эти документы смысла нет, потому что нет условия определенных, что он должен делать, тогда как наши органы опеки будут давать согласие на ту или иную недвижимость, если нет документа. В заявлении просто укажет, ошибется в номере квартиры. Вместо 14, он напишет 15 квартира. Органы опеки на основании заявлений выдаст. Вы завтра будете оформлять и получается квартира неправильная.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Нет, я ни к этому говорю. Я именно пришел к чему, именно исходя из этого положения по поводу раздела имущества, я хотел выяснить, какие у вас дальнейшие действия, шаги, проверки, то есть рычаги какие-то управления по поводу реализации имущества, то есть куда он должен потратить. Я понял, что там нет ничего, поэтому я вернулся к этому разделу.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: А я остановилась на правоустанавливающих.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: По правоустанавливающим, без проблем.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: А «раздел» как я и говорила, это я поняла, мы рассмотрим.

777
РЕШЕНИЕ: Комитет готов рассмотреть вопрос о выдаче справок на раздел наследственного имущества несовершеннолетних.

ВОПРОС: *Как нотариусам получить документальное подтверждение того факта, что имущество приобретается на денежные средства, принадлежащие несовершеннолетнему?*

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: У кого-то из палат возник вопрос в части уточнения и разъяснения понятия «документальное подтверждение того факта, что названное имущество приобретается на денежные средства, принадлежащие несовершеннолетнему». Как это подтверждать? С одной стороны, это не обойдешь, это четко сидит в кодексе. А какие документы должны быть, подтверждающие?

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Кстати, такой вопрос был и на семинарах, нотариусы спрашивали об этом. Они говорят, что требуют подтверждения приобретается ли имущество на деньги несовершеннолетнего. А так как это подтвердить практически нечем и не указано, чем можно подтвердить, нотариусы обходят это и, например, оформляют дарение. Это неправильно.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Чем подтвердить принадлежность этих денег?

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА Скажем деньги наличные.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Смотрите, если они действительно говорят, что деньги принадлежат несовершеннолетнему ребенку, во-первых, это согласие органов опеки, это распоряжение имуществом. То есть, если они говорят, что да, деньги принадлежат несовершеннолетнему, то он должен доказать, либо это договор дарения денег, ...

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Каким образом у него оказались эти деньги.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Если он продал имущество, то договор купли-продажи. Вот такие какие-то моменты.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Либо у него был какой-то вклад.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА Вклад легче всего доказать.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Любое действие должны юридически доказать.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: К этому мы в любом случае не сегодня, так завтра придем – всеобщее декларирование.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА Несовершеннолетний на протяжении нескольких лет может накопить сумму, например, крестный на день рождения подарил 100 тысяч тенге. Но письменно не оформляют такие договоры, вы знаете на практике. Вот мой сын, грубо говоря, насобирал 200 тысяч.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Я думаю, что на квартиру ребенок не соберет.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА Семья семье рознь.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Если есть такие родственники, то в таком случае надо будет нотариально оформлять дарение денег.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: То есть в любом случае должны быть договора или выписки из банковского счета.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: То есть мы нотариусам будем говорить, что надо требовать договор по которому деньги передали, либо договор по которому передали имущество.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: А вам не надо это говорить, если это юрист, то он должен знать такие элементарные вещи.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Но мы то проводим обучающие семинары. Нам вопросы такие задают.

РЕШЕНИЕ: Нотариус должен выявить каким образом несовершеннолетнему достались средства, подтверждением тому могут послужить договор дарения, купли-продажи, наличие банковского счета, депозита и т.д.

ВОПРОС: В рекомендациях указано, что «согласие органа опеки и попечительства на оформление сделки с недвижимым имуществом от имени несовершеннолетнего должно выдаваться по месту регистрации

несовершеннолетнего либо по месту нахождения отчуждаемого объекта недвижимости принадлежащего несовершеннолетнему» Насколько это верно?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Задавали вопрос по поводу выдачи справок, по месту проживания ребенка, по месту нахождения объекта недвижимости или по фактическому проживанию ребенка.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Этот вопрос нам задавали все. И мы во главе руководства приняли решение, что такие справки должны выдаваться по месту фактического проживания несовершеннолетнего. Почему? Потому что наши органы опеки, когда продажа идет недвижимости они не выезжают же, они не оценивают имущество.

ТОЛКЫН БОРАНБАЕВНА: А если ребенок за пределами Казахстана?

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: У меня был случай такой, наши дети оказались в Подмоскowie. Родителей, граждан Казахстана лишили родительских прав. И там этими вопросами занимался их орган опеки. Почему? В России же тоже нет такой привязки именно в законодательстве, что справка выдается по месту регистрации, такого нету нигде. И они тоже все сделали именно по фактическому проживанию несовершеннолетних. И это правильно. Потому что государство занимается защитой прав ребенка и ему без разницы, чей он ребенок, россиянин или итальянец.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Тогда сразу следующий вопрос, если он за рубежом ...

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: За рубежом не мы даем, это же услуга...

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Нет, за рубежом какой орган будет выдавать разрешение? Недвижимость ребенка находится здесь, они живут за границей.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Только там, мы не выдаем.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Кто будет выдавать, консульство наше?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Это в зависимости от того, через консульство вы будете выходить или нет. Внутри каждого государства есть муниципальные или органы опеки как у нас. Они и выдают.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Если к нашим нотариусам будут обращаться по такому вопросу, что должен наш нотариус разъяснять? Нотариус скажет я не могу оформить вам сделку, поскольку вы не можете представить разрешение на отчуждение имущество несовершеннолетнего здесь в Казахстане, но ребенок живет за границей, то вы должны оттуда получить.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Скорее всего схема простая. Если ребенок живет там, а сделку оформляет наш нотариус, он будет делать запрос через ДК наше консульство в ту или иную страну.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Нет, нотариус не будет это делать.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Этот гражданин через ДКС получит это согласие. Казахстан заставит пойти и проверить, есть ли эта недвижимость, либо сделать запрос в минюст, минуя нас всех и напрямую даст ответ той стране, которая оформляет. Потому что та сторона как может дать

неизвестно на что согласие. Это проблема для органов опеки, не для нотариусов.

ТОЛКЫН БОРАНБАЕВНА: Нотариусы спрашивают, как определить, что Согласие органов опеки и попечительства другой страны является подлинным?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Если это зарубежное согласие, то по действующему законодательству те страны, которые входят в Гаагскую конвенцию делают апостелирование, с которым идет расшифровка, печать. Например, по Минской конвенции идет бланк, исходящий номер, печать. Мы этому верим.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Значит, у нас будет либо апостиль, либо по Минской конвенции, либо легализация.

РЕШЕНИЕ: Необходимо внести в проект рекомендации правку о том, что справки должны выдаваться по месту фактического проживания несовершеннолетнего.

ВОПРОС: *Какой документ подтверждает полномочия опекуна (попечителя)?*

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: У меня еще один вопрос по рекомендациям: «В подтверждение полномочий родителей (родителя) к договору, остающемуся в делах нотариуса, следует приложить копию свидетельства о рождении ребенка, а в подтверждение полномочий законного представителя (опекуна, попечителя) – удостоверение опекуна (попечителя), выдаваемое на основании решения органов опеки и попечительства и решение акимата о назначении опекуна (попечителя)», - сейчас же их нет.

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Есть. Конечно есть.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: У них не отменили?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Нам не разрешили, дважды подавала. Есть справка о том, что я являюсь опекуном, попечителем.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Справка или удостоверение?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Справка! Это услуга по п.198, самая первая услуга.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: У нас в рекомендациях написано удостоверение. Раньше помните были такие синие?!

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Ее переименовали на справку. Я вообще хотела ее убрать.

РУСЛАНБЕК МАГОМЕДОВИЧ: Значит меняем «удостоверение» на «справка».

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Действует. Если уберем, мы вам сообщим.

РЕШЕНИЕ: В проекте рекомендаций в 6 абзаце на 3 стр. следует поменять слово «удостоверение» на «справка».

ВОПРОС: *Каков порядок представления интересов несовершеннолетнего при удостоверении сделок дарения имущества, если ребенок проживает с одним родителем?*

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: А как обычно бывает в ситуациях, когда несовершеннолетний от 14 до 18 лет с одним родителем и дарит этому родителю имущество?

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Вот как раз-таки следующий вопрос - какие конкретно в соответствии с ГК РК имеются ограничения и запрещения по сделкам с участием несовершеннолетних, в том числе о запрете отчуждения имущества несовершеннолетними своим же родителям, опекунам и т.п.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА По сути, в соответствии с ГК представитель, это норма о представительстве, не имеет права от имени представляемого заключать сделки в свою пользу. Когда оба родителя, это понятно. А вот если он один родитель и он единственный законный представитель и несовершеннолетний хочет ему подарить, он же не может сам в свою пользу заключить сделку. Как вы обычно в таких ситуациях поступаете? Отказываете? Несовершеннолетний подобную сделку получить не может или как?

НУРГУЛЬ МУКАТАЕВА: Это больше юридический вопрос. Если я заявитель и подам в органы опеки именно по этому вопросу, у органов опеки нет основания мне отказывать. С этим вопросом вам нужно обратиться в минюст.

Примечание: 12 августа 2016 года за исх. № 18-5/1073 за подписью и.о. председателя Комитета по охране прав детей М. Абдыкарим в адрес РНП поступил ответ на наш запрос относительно оформления сделок дарения недвижимого имущества несовершеннолетнему, в котором было оговорено, что «в связи с тем, что законодательством запрещено совершение сделок от имени, представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, полагаем возможным, в целях защиты имущественных прав и интересов ребенка привлекать органы, осуществляющие функции по опеке или попечительству в качестве представителя несовершеннолетнего в случаях заключения договоров дарения недвижимого имущества, где:

- дарителем является мать, представившая справку ф. 4, согласно которой сведения об отце ребенка внесены в запись акта о рождении на основании заявления матери;

- дарителями недвижимого имущества, приобретенного в равных долях, являются оба родителя несовершеннолетнего одаряемого».

РЕШЕНИЕ: Следовать ответу Комитета по охране прав детей от 12 августа 2016 года за исх. № 18-5/1073.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Нотариальная палата Северо-Казахстанской области предлагает действия нотариуса по нотариальному оформлению сделок с недвижимым имуществом с участием несовершеннолетних, в том числе положения представленных Рекомендаций преобразовать в положения Правил совершения нотариальных действий, дополнить специальной главой, и внести соответствующие изменения, а образцы договора внести как приложения к Приказу МЮ РК № 151 от 29.03.2019 года.

ЕСТЕР ЛЕВОНОВНА: Если названные рекомендации не сядут в Правила, тем не менее у нас по республике сложится единая практика.

ГУЛЬНАРА ОРАЗОВНА: Спасибо всем за участие и благодарю за продуктивную работу.