**Обязательства по банковскому договору, ипотекой недвижимого имущества**

По спорам, связанным с заключением, изменением, расторжением банковского договора с ипотекой недвижимого имущества (03.12.03.01), разрешены с применением ГК РК, Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества», «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», регулирующих вопросы ипотеки с соответствующими выводами и предложениями.

Обращалось внимание на определение единых подходов в определении очередности погашения требований по денежным обязательствам и проблемы принудительного взыскания задолженности.

Затрагивались вопросы, возникшие в связи с внесёнными Законом РК от 10.02.2011г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам ипотечного кредитования и защиты прав потребителей финансовых услуг и инвесторов», по которому установлен запрет на внесудебную реализацию залогового имущества при наличии соответствующего письменного отказа залогодателя, физического лица по ипотечному жилищному займу от такой реализации; на одностороннее изменение условий по договорам банковского займа, за исключением конкретных случаев, которые определены в законе.

Так, понятие ипотеки приведено в ст. 303 ГК, согласно которой ипотека - вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя или третьего лица. Аналогичное понятие содержится и в Законе РК «Об ипотеке недвижимого имущества».

Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и другое, не изъятое из гражданского оборота, имущество. Ипотека предприятий, строений, зданий, сооружений, квартир в многоквартирном доме, транспортных средств и космических объектов подлежит регистрации в органах, осуществляющих регистрацию таких объектов.

В соответствии ст. 2 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке имущества, если настоящим Законом не установлены иные правила.

В случае противоречия между настоящим Законом и другими законодательными актами в части регулирования ипотеки имущества применяются нормы настоящего Закона. Правила настоящего Закона об ипотеке, возникающей в силу договора, соответственно применяются к ипотеке, возникшей на основании законодательного акта. Особенности ипотеки земельных участков и прав на них могут быть предусмотрены земельным законодательством. Эти особенности предусмотрены ст.ст. 76-80 Земельного Кодекса.

Так, согласно ст. 76 Земельного Кодекса предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования. Статья 77 устанавливает ограничения залога земельного участка и права землепользования. В силу ст. 80 залог земельного участка или права землепользования подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно ст. 6 Закона об ипотеке, ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).

Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора. Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.

Согласно ст. 7 Закона в ипотечном договоре должны быть указаны: имя (наименование) и место жительство (место нахождения) залогодателя и залогодержателя, а также должника, если залогодатель (вещный поручитель) не является должником по основанному обязательству; существо основного обязательства, его размер и сроки исполнения; опись и местонахождение заложенного недвижимого имущества; наименование права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (право собственности, право хозяйственного ведения и другие); иные условия, относительно которых по заявлению любой из сторон в ипотечном договоре должно быть достигнуто соглашение, в которые не запрещены законодательством.

Из вложенных судебных актов большинство по исковым заявлениям 6 банков к заемщикам по кредитным договорам за невыполнение или ненадлежащее выполнение основного обязательства по своевременному возврату денежных средств.

По этим делам размер долга и вина ответчиков подтверждались представленными истцами доказательствами, по некоторым ответчики по существу признавали иски, поэтому какой-либо сложности при рассмотрении исков банков путем взыскания предъявленных денежных сумм, не представляет.

Необходимо обратить внимание на категорию дел по искам банков и кредитных организаций к должникам по ипотечным займам, а также по ипотечным жилищным займам, предъявленных в суды с требованием о досрочном взыскании ссудной задолженности, в том числе, путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Банки, пользуясь предоставленным законом правом, предъявляют иски о досрочном взыскании полной суммы задолженности или существенной части задолженности, в том числе, по сумме просроченного основного долга, просроченных процентов (вознаграждению), штрафной неустойке (пени).

Согласно ст. 272 ГК обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства.

При обстоятельствах, когда стороной ответчика фактически не оспаривается наличие задолженности и имеет место ненадлежащее исполнение им своих обязательств в течение длительного периода более 1 года, выводы суда первой инстанции в части взыскания с должников суммы задолженности (основного долга, вознаграждения и пени) являются обоснованными, в силу положения п. 3 ст. 722 ГК.

Вместе с тем, судами не всегда выясняется и исследуется уважительность причин неисполнения обязательств должником по займам, выданным на длительные сроки, тогда как это обстоятельство имеет существенное значение при разрешении вопроса о досрочном взыскании всей суммы задолженности.

Банки ссылаются на то, что исполнение обязательств заемщика обеспечены залогом недвижимого имущества, поэтому эти правоотношения, возникающие по залогу, регулируются нормами ГК, Законом «Об ипотеке недвижимого имущества» и банковским законодательством.

Согласно п. 2 ст. 299 ГК залог предприятий, зданий, сооружений, квартир, прав на земельные участки и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом РК «Об ипотеке недвижимого имущества».

Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в случаях, когда Законом об ипотеке не установлены иные правила. Закон об ипотеке не предусматривает основания для обращения взыскания на заложенное имущество, основания для досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и обращения взыскания на заложенное имущество.

Такие основания для обращения взыскания на заложенное имущество предусмотрены в п. 1 ст. 317 ГК, по которой взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает. По вложенным и изученным судебным актам договора банковского займа в основном обеспечены залоговым имуществом.

Поэтому отношения, возникающие между заемщиком и займодателем по договору банковского займа, исполнение обязательств по которому обеспечиваются залогом имущества, регулируются положениями ст. 321 ГК, предусматривающими случаи возникновения права залогодержателя потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество, которые не могут рассматриваться как дополнительные основания досрочного исполнения обязательств.

Согласно п/п 3) п. 3 ст. 24 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается в случаях, когда предметом ипотеки является недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает письменного согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке. В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда.

По выводам суда, обращение истца с заявлениями в банк считать недействительными ранее поданное заявление о согласии на реализацию квартиры во внесудебном порядке, указывает о несогласии собственника доли в квартире с внесудебной реализацией. Следовательно, взыскание на заложенное имущество должно было обращаться только по решению суда.

Согласно п. 2 ст. 216 ГК при продаже доли в праве долевой собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Однако банком не представлено доказательств того, что истец была извещена о праве преимущественной покупки и состоявшихся торгах, что нарушает ее права как собственника доли указанной квартиры.

Согласно ст. 718 ГК, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, за пользование предметом займа заемщик выплачивает вознаграждение заимодателю в размерах, определенных договором.

Если по договору займа заемщику передаются вещи, выплата вознаграждения производится в том случае, когда его размер и форма (денежная или натуральная) предусмотрены договором. Порядок и сроки выплаты вознаграждения устанавливаются договором займа.

Если порядок и сроки выплаты вознаграждения не установлены договором, то оно выплачивается ежемесячно. Если заемщик не возвращает в срок предмет займа, вознаграждение выплачивается за весь период пользования предметом займа.

По рассмотренным исковым требованиям в части взыскания штрафных санкций, имеются факты, когда задолженность по уплате неустойки (пени) за нарушение заемщиком обязательств по возврату основного долга (суммы займа), по уплате вознаграждения за пользование займом наращивалась банком на протяжении двух и более лет Суды в основном правильно решают вопрос по взысканию пени, при этом принимают во внимание положения ст. 364 ГК.

Если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд соответственно уменьшает размер ответственности должника.

Суд также уменьшает размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению (п. 1 ст. 364 ГК).

Указанные нормы соответственно применяются и в случаях, когда должник в силу законодательного акта или договора несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства независимо от своей вины (п. 2 ст. 364 ГК). Обстоятельства, приведенные участниками процесса в обоснование своих доводов должны тщательно исследоваться в ходе судебного разбирательства.

При установлении, что подлежащая уплате неустойка (штраф, пеня) чрезмерно велика по сравнению с убытками кредитора, суд вправе уменьшить неустойку, учитывая степень выполнения обязательства должником и заслуживающие внимания интересы должника и кредитора (ст. 297 ГК).

Согласно ст. 20 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» в случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

реализации ипотеки в судебном порядке;

реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законодательными актами, либо в ипотечном договоре, или последующем соглашением сторон;

обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно ст. 32 настоящего Закона

В соответствии с п. 2 ст. 318 ГК в случаях, предусмотренных договором о залоге, а также настоящим Кодексом и иными законодательными актами, залогодержатель вправе самостоятельно реализовать находящееся в залоге имущество в принудительном внесудебном порядке путем проведения торгов.

Такое же право имеет банк-залогодержатель по реализации предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду. Таким образом, из вышеуказанной нормы следует, что право на внесудебную реализацию (но только путем проведения торгов) предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду, имеет банк-залогодержатель.

При этом право банка-залогодержателя не означает его обязанность по реализации предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду, только во внесудебном порядке.

Наряду с взысканием задолженности, Банки в исковых требованиях просят обратить взыскание на залоговое имущество.

**Нормативно-правовые акты по обобщаемой категории**

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения по спорам, связанными с заключением, изменением, расторжением договора и исполнением договорных обязательств по банковскому договору, в т.ч. с ипотекой недвижимого имущества являются

Конституция Республики Казахстан,

Гражданский и Гражданский процессуальный кодексы (ГК, ГПК),

Законы РК «Об ипотеке недвижимого имущества»,

«О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан»,

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»,

«Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и др.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Банк шарты бойынша міндеттемелерді орындау, жылжымайтын мүліктің ипотекасымен байланысты даулар**

ҚР «Ипотекалық несие беру және қаржы қызметтерін тұтынушылар мен инвесторлардың құқықтарын қорғау мәселелері бойынша Қазақстан Республикасының кейбір заң актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Заңымен енгізілген өзгерістерге байланысты туған мәселелер қозғалды, олар бойынша ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша қарыз берушіден, жеке тұлғадан мұндай сатудан сәйкес жазбаша бас тарту болған кезде кепілдегі мүлікті соттан тыс сатуға тыйым салу белгіленген; заңда анықталған нақты жағдайлардан басқа, банктік қарыз шарты бойынша шарттарды біржақты өзгертуге.

Мәселен, ипотека анықтамасы АК 303-бабында келтірілген, оған сай ипотека – кепілге салынған мүлік кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігінде және пайдалануында қала беретін кепіл түрі.

Осыған ұқсас анықтама ҚР «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңында бар.

Ипотеканың мәні кәсіпорындар, құрылыстар, ғимараттар, көп пәтерлі үйдегі пәтерлер, көлік құралдары, ғарыш нысандары, айналымдағы тауарлар және азаматтық айналымнан алынып тасталынбаған басқа мүлік болуы мүмкін.

Кәсіпорындар, құрылыстар, ғимараттар, көп пәтерлі үйдегі пәтерлер, көлік құралдары, ғарыш нысандарының ипотекасы осындай нысандарды тіркеуді жүзеге асыратын органдарда тіркелуден өтуге жатады.

ҚР «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңының 2-бабына сәйкес, егер осы Заңмен өзге ережелер белгiленбесе, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде көрiнiс тапқан кепiл туралы жалпы ережелер мүлiк ипотекасына қолданылады.

Осы Заң пен басқа да заң актiлерi арасында мүлiк ипотекасын реттеу бөлiгiнде қайшылықтар туындаған жағдайда осы Заңның нормалары қолданылады.

Шартқа байланысты туындайтын ипотека туралы осы Заңның ережелерi тиiсiнше заң актiсiнiң негiзiнде туындайтын ипотекаға қолданылады. Жер учаскелерiнiң ипотекасы мен оларға құқықтардың ерекшелiктерi жер туралы заңдарда көзделуi мүмкiн. Бұл ерекшеліктер Жер Кодексінің 76-80- баптарында көзделген.

Мәселен, Жер Кодексінің 76-бабына сай, кепілдің мәні жеке меншік құқығында немесе жерді пайдалану құқығында кепіл берушіге тиесілі жер учаскесі болуы мүмкін. Статья 77-бап жер учаскесі мен жерді пайдалану құқығына кепілді шектеуді белгілейді. 80-баптың негізінде жер учаскесі немесе жерді пайдалану құқығына кепіл жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу үшін белгіленген тәртіпте мемлекеттік тіркеуге жатады.

Ипотека туралы Заңның 6-бабына сай, ипотека шарты жазбаша нысанда жасалып, оған кепiл берушi мен кепiл ұстаушы, сондай-ақ егер кепiл берушi борышқор болмаса (заттай кепiлгер) борышқор да қол қояды. Ипотека шарты ипотеканы тіркеу үшін негіз болып табылады.

Ипотека құқығы ол тіркелген кезден бастап туындайды. Ипотека шартын нотариалдық куәландыру тараптардың қалауы бойынша жүзеге асырылады.

Заңның 7-бабына сай, ипотека шартында мыналар көрсетiлуге тиiс:кепiл берушi мен кепiл ұстаушының, сондай-ақ, егер кепiл берушi (заттай кепiлгер) негiзгi мiндеттеме бойынша борышкер болмаса, борышкердiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жерi (орналасқан жерi);негiзгi мiндеттеменiң мәнi, оның мөлшерi мен орындалу мерзiмi;кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң тiзбесi мен мекен-жайы;ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiк сол бойынша кепiл берушiнiң меншiгi болып табылатын құқықтың атауы (меншiк құқығы, шаруашылық жүргiзу құқығы және басқалары);тараптардың кез келгенiнiң өтiнiшi бойынша ипотека шартында келiсiмге қол жеткiзiлуге тиiс және заңдарда тыйым салынбаған өзге де шарттар.

Банктердің және несие беруші ұйымдардың ипотекалық қарыз бойынша борышкерлерге талап арыздары бойынша, сондай-ақ несиелік борышкерлікті мерзімінен бұрын өндіру туралы, соның ішінде кепілге қойылған мүлікке қойылған өндіріп алу айналысы жолымен, істер санатына назар аудару қажет.

Негізінен, бұл істер де соттар арқылы құқық нормаларын қолданумен қиындықсыз шешіледі. Соттар негізінен талап арыздарды толық көлемде қанағаттандырады.

Банктер, заңмен берілген құқықты пайдалана отырып, берешек сомасының толық құнын немесе берешектің айтарлықтай бөлігін мерзімінен бұрын өндіру туралы талаптар қояды, соның ішінде мерзімі өтіп кеткен негізгі қарыз, мерзімі өтіп кеткен пайыздар (сыйақы), айыппұлдық айыпақы (өсімақы) сомасы бойынша.

АК 272-бабына сай, міндеттеме міндеттеме шарттарына және заң талаптарына сәйкес тиісінше орындалуға тиіс. Жауапкер тарапынан берешектің болуына іс жүзінде қарсылық болмаса және ол арқылы өз міндеттемелерін ұзақ уақыт 1 жылдан астам уақыт тиісінше орындамау орын алса, бірінші саты сотының борышкерлерден берешек сомасын (негізгі қарыз, сыйақы және өсімақы) өндіру бөлігіндегі қорытындылары АК 722- бабы ережесіне сәйкес негізді болып табылады.

Сонымен бірге, соттар арқылы ұзақ уақытқа берілген қарыздар бойынша борышкер арқылы міндеттеменің орындалмау себептері әрқашан анықтала және зерттеле бермейді, ал бұл мән-жайлардың берешектің барлық сомасын мерзімінен бұрын өндіру туралы мәселені шешу кезінде айтарлықтай маңызы болады.

Банктер қарыз алушының міндеттемені орындауы жылжымайтын мүлік кепілімен қамтамасыз етілгендігіне сілтеме жасайды, сондықтан кепіл бойынша туындайтын бұл құқықтық қатынастар АК нормаларымен, «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңмен және банктік заңнамамен реттеледі.

АК 299-бабына сай, кәсiпорындар, үйлер, ғимараттар, пәтерлер, жер учаскелерiне және басқа қозғалмайтын мүлiкке құқықтар (ипотека) кепiлi қозғалмайтын мүлiк ипотекасы туралы Қазақстан Республикасы Заңымен реттеледi.

Ипотека туралы Қазақстан Республикасының Заңында өзгеше ережелер белгiленбеген реттерде ипотекаға осы Кодекстегi кепiл туралы жалпы ережелер қолданылады. Ипотека туралы заң кепілге қойылған мүлікке қолданылатын өндіріп алу айналысы үшін негіздемені, кепілмен қамтамасыз етілген, міндеттемені мерзімінен бұрын орындауға негіздемені қарастырмайды.

Кепілге қойылған мүлікке қолданылатын өндіріп алу айналысы үшін мұндай негіздемелер АК 317-бабы 1-т. көзделген, ол бойынша борышқор өзi жауап беретiн кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттеменi орындамаған немесе тиiсiнше орындамаған ретте кепiл ұстаушының (несие берушiнiң) талаптарын қанағаттандыру үшiн кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алуы мүмкiн.

Сондықтан банктік қарыз шарты бойынша қарызгер мен қарыз беруші арасында туатын қатынастар, кепілдік мүлікпен қамтамасыз етілген міндеттемені орындау міндеттемені мерзімінен бұрын орындаудың қосымша негізі ретінде қарастырылмайтын, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені мерзімінен бұрын орындауды және кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алуды талап ету құқығы туындаған жағдайларды қарастыратын АК 321-бабы ережелерімен реттеледі.

ҚР «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңының 24-бабы 3-т. 3- тармақшасына сай, Кепiл ұстаушының талаптарын соттан тыс тәртiппен қанағаттандыруға: ортақ меншiктегi және оның меншiк иелерiнiң қайсыбiрi кепiл ұстаушының талабын соттан тыс тәртiппен қанағаттандыруға жазбаша келiсiм бермеген жылжымайтын мүлiк ипотеканың нысанасы болып табылған. Аталған жағдайларда кепiлге қойылған мүлiкті өндiрiп алу тек сот шешiмiмен ғана жүргiзiледi.

Соттың тұжырымы бойынша, талапкердің банкке пәтерді соттан тыс сату тәртібіне келісім беру туралы бұрын берген өтініштерді жарамсыз деп есептеу өтініштерімен жүгінуі, пәтердегі үлес меншік иесінің соттан тыс сатуға келіспейтінін көрсетеді.

Сондықтан, кепілге салынған мүліктен ақы өндіру тек соттың шешімі бойынша ғана жүргізілуі тиіс. АК 216-бабы 2-т. сай, үлесiн сатушы оның сату бағасын және оны сатудың басқа да шарттарын көрсете отырып, үлестi меншiктiң басқа қатысушыларына өз үлесiн бөтен адамға сату ниетi туралы жазбаша түрде хабарлауға мiндеттi.

Егер үлестi меншiктiң басқа қатысушылары сатып алудан бас тартса немесе қозғалмайтын мүлiкке меншiк құқығындағы сатылатын үлестi бiр ай iшiнде, ал басқа мүлiк жөнiнен - хабар алған күннен бастап он күн iшiнде сатып алмаса, сатушы өз үлесiн кез келген адамға сатуға құқылы.

АК 718-бабына сай, егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актiлерiнде немесе шартта өзгеше көзделмесе, қарыз нысанасын пайдаланғаны үшiн қарыз алушы шартта айқындалған мөлшерде қарыз берушiге сыйақы төлейдi.

Егер қарыз шарты бойынша қарыз алушыға заттар берiлсе, сыйақы төлеу оның көлемi мен нысаны (ақшалай немесе заттай) шартта көзделген жағдайда жүргiзiледi. Сыйақы төлеудiң тәртiбi мен мерзiмдерi қарыз шартында белгiленедi.

Егер сыйақы төлеу тәртiбi мен мерзiмдерi шартта белгiленбесе, ол ай сайын төленедi. Егер қарыз алушы қарыз нысанасын мерзiмiнде қайтармаса, сыйақы қарыз нысанасын пайдаланған бүкiл кезеңге төленедi. Банктердің талаптарын қанағаттандыру кезінде сыйақы сомасын төмендету бойынша сот актілері енгізілген сот актілерінің ішінде жоқ.

**Айыпақыны өндіру**

Егер мiндеттеменiң орындалмауы немесе тиiстi дәрежеде орындалмауы екi тараптың да кiнәсiнен болса, сот оған сәйкес борышқор жауапкершiлiгiнiң көлемiн азайтады. Сот, егер несие берушi мiндеттеменiң орындалмауынан немесе тиiстi дәрежеде орындалмауынан келтiрiлген залал көлемiнiң ұлғаюына қасақана немесе абайсызда себепкер болса немесе олардың азаюына ақылға қонымды шаралар қолданбаса, борышқор жауапкершiлiгiнiң мөлшерiн де азайтады (АК 364-бабы 1-т.).

Аталған нормалар борышқор заң актілері немесе шарт бойынша өзiнiң кiнәсiне қарамастан мiндеттеменiң орындалмағанына немесе тиiстi дәрежеде орындалмағанына жауап беретiн жағдайларда тиiсiнше қолданылады (АК 364-бабы 1-т.).

Процесс қатысушыларының өз уәждерінің негіздемесіне келтірген мәнжайлары сот талқылауы барысында мұқият тексерілуі тиіс. Егер төленуге тиiстi айып (айыппұл, өсiм) несие берушiнiң шеккен залалдарымен салыстырғанда тым көп болса, сот борышқордың мiндеттеменi орындау дәрежесiн және борышқор мен несие берушiнiң назар аударуға лайықты мүдделерiн ескере отырып, айып төлеу мөлшерiн (айыппұлды, өсiмдi) азайтуға құқылы (ст. 297 ГК).

ҚР «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңының 20-бабына сай, Борышқор негiзгi мiндеттеменi орындамаған жағдайда кепiл ұстаушы өз талаптарын: ипотеканы сот тәртiбiмен өткiзу; егер бұл заң актiлерiнде немесе ипотека шартында не тараптардың кейiнгi келiсiмiнде көзделген болса, ипотеканы соттан тыс тәртiппен өткiзу; осы Заңның 32-бабына сәйкес саудасаттық өткiзiлген жоқ деп жарияланған жағдайда кепiлге берiлген мүлiктi өз меншiгiне көшiру арқылы қанағаттандыруға хақылы. АК 318-бабы 2-т. сәйкес, кепiл туралы шартта, сондай-ақ осы Кодексте және өзге де заң құжаттарында көзделген реттерде кепiл ұстаушы кепiлге салынған мүлiктi соттан тыс күштеу тәртібімен сауда өткізу (аукцион) арқылы өз бетiмен сатуға құқылы.

Ақшалай қарызды қамтамасыз ететiн кепiлге салынған нәрсенi сату жөнiнде кепiл ұстаушы банктiң де осындай құқығы болады.

Осылайша, жоғарыда көрсетілген нормадан, ақшалай несиені қамтамасыз ететін, кепілге салынған затты соттан тыс сату құқығына (бірақ тек сауда-саттық жүргізу жолымен) кепіл ұстаушы-банк ие.

Бұл жағдайда кепіл ұстаушы-банктің құқығы ақшалай несиені қамтамасыз ететін, кепілге салынған затты тек соттан тыс тәртіпте сату бойынша міндетін білдірмейді. Берешекті өндірумен қатар, Банктер қуыным талаптарда кепілге салынған мүліктен ақы өндіруді сұрайды. Бұл жағдайда соттар аталған мәселенің қарауына түрліше амал қолданады.

АК 318-бабы 2-т. сай, кепiл туралы шартта, сондай-ақ осы Кодексте және өзге де заң құжаттарында көзделген реттерде кепiл ұстаушы кепiлге салынған мүлiктi соттан тыс күштеу тәртiбiмен сауда өткiзу (аукцион) арқылы өз бетiмен сатуға құқылы.

Ақшалай қарызды қамтамасыз ететiн кепiлге салынған нәрсенi сату жөнiнде кепiл ұстаушы банктiң де осындай құқығы болады. Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заңнамалық актісінде көзделген жағдайларда, кепілге қойылған жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп соттан тыс өткізуге жол берілмейді. Ақшалай қарызды қамтамасыз ететін, кепіл мәнін сату бойынша банк-кепіл ұстаушының да осындай құқығы бар.

Банк арқылы соттан тыс тәртіпте өндіруді кепілге қойылған мүлікке айналдырудың мүмкін еместігі туралы дәлелдемелер ұсынылмады және кепілдің мәнін сату бойынша кепіл берушінің қайшы әрекеті туралы дәлелдемелер жоқ. Аталған жағдайларда, кепілге қойылған мүлікті кепілдікке талап етумен ипотека кепілінің түрін өзгертуден бас тартылған, бірінші саты сотының тұжырымдары негізсіз деп танылды.

ҚР «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңының 21-бабы 4-т. сәйкес, дәлелдi себептерi болған кезде, кәсіпкерлік қызметпен байланысты емес баспана және тұтынушылық қарыздар алған кезде азаматтарға ипотеканы сатуды кейінге қалдыру, беру көзделген.

Көп жағдайларда соттар кепілге салынған жылжымайтын мүлікті өндіру айналысы туралы банктердің талаптарын қанағаттандырған кезде кепіл берушінің өтініші бойынша жылжымайтын мүлікті сатуды кейінге қалдырады, көп жағдайда бұл мүлік жауапкердің және оның отбасының жалғыз баспанасы, жауапкердің материалдық және мүліктік жағдайы болып табылады.

**Қорытушы санат бойынша нормативтік-құқықтық актілер**

Шартты жасаумен, өзгертумен, бұзумен және банк шарты бойынша шарттық міндеттемелерді орындаумен, соның ішінде жылжымайтын мүліктің ипотекасымен байланысты даулар бойынша қатынастарды реттеуші негізгі нормативтік-құқықтық актілер

Қазақстан Республикасының Конституциясы,

Азматтық және Азаматтық іс жүргізу кодекстері (АК, АІЖК),

ҚР-ның «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы»,

«Қазақстан Республикасындағы банктер мен банктік қызмет туралы»,

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы»,

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы»

және т.б. Заңдары болып табылады.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы