**Обращение взыскания на имущество в связи с не исполнением договорных обязательств**

Заключениее, изменение, расторжение договора(сделки) и исполнением договорных обязательств, связанные с обращением взыскания на имущество

Так, в соответствии со ст. 292 ГК РК исполнение обязательства может обеспечиваться залогом.

Согласно ст. 299 ГК РК залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель) за изъятиями, установленными настоящим Кодексом.

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.

Наиболее часто в судебной практике встречаются споры по взысканию просроченной ссудной задолженности с обращением взыскания на предмет залога, с которыми обращаются в основном Банки, микрокредитные организации, кредитные товарищества, ломбарды.

Данная категория дел рассматривается судами с применением норм Гражданского Кодекса, Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» и банковского законодательства.

Следует отметить, что Законом РК №333-V ЗРК от 17 июля 2015 года в нормы Гражданского кодекса и Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» внесены существенные изменения по нормам, регулирующим обращение взыскания на заложенное имущество.

Обобщением установлено, что в большинстве случаев выносятся решения об удовлетворении исков.

Суды обоснованно применяют нормы ст.ст. 272,722 ГК, устанавливающей обязанность заемщика возвратить предмет займа в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Законом РК от 17 июля 2015 года в п.3 и 4 ст.722 ГК внесены изменения, предусматривающие при требовании досрочного возврата предмета займа с причитающимся вознаграждением также право залогодержателя удовлетворить свои требования путем обращения взыскания на заложенное имущество (подпункт 4 пункта 2 ст.321 ГК

Так, решением Кокшетауского городского суда Акмолинской области от 20 мая 2015 года по иску ТОО «Микрокредитная организация «ГИД Кредит СК» к Казбековой А.А. о взыскании задолженности, путем обращения взыскания на заложенное имущество иск удовлетворен частично. Взыскано с ответчика в пользу ТОО сумма долга в размере 3 290 166тенге , расходы по оплате государственной пошлины 98 705 тенге, путем обращения взыскания на квартиру, расположенную по адресу: г. Кокшетау, м-н Центральный, 50 кв. 25, установив начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации 5 664 457 тенге. В остальной части иска отказано.

Судом установлено, что в рамках заключенного между сторонами 04 мая 2014 года Генерального Кредитного Соглашения, 05 мая 2014 года и 06 мая 2014 года между истцом и ответчиком заключены кредитные договора №КДГКС00384Ки №КДГКС00384\*1К на сумму 1 500 000 тенге и 1 000 000 тенге соответственно, сроком на 48 месяцев, с условием выплаты вознаграждения 20% годовых.

Тем самым, срок исполнения договора еще не наступил, залогодержатель обратился в суд о досрочном взыскании всей суммы задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

Суд, ссылаясь на ст.272, 722 ГК удовлетворил иск о досрочном взыскании всей суммы задолженности, снизив размер пени с 500 000 тенге до 350 000 тенге, также обратил взыскание на заложенное имущество.

ст.20 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» ,регулирующая основание и способы реализации ипотеки, внесенными изменениями Законом РК №333-V ЗРК от 17 июля 2015 года изложена в новой редакции

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает.

2. Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

1)реализации ипотеки в судебном порядке;

2) реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законами Республики Казахстан либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон;

3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно статье 32 настоящего Закона.».

В силу ст.317 п.1 ГК - 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.

В случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем реализации заложенного имущества, включая ипотеку, в судебном либо во внесудебном порядке, если это предусмотрено договором или законодательными актами.

Таким образом, залогодержатель может обратиться в суд с иском о взыскании сумм с обращением взыскания на имущество должника.

Если срок исполнения договора уже наступил, а должник не исполнил его надлежащим образом, то суды, рассматривая такие дела должны учитывать положения части 2 ст.317 ГК, регламентирующей, что в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Законом РК от 17 июля 2015 года внесены изменения и п.2 ст.317 ГК дополнен частью второй следующего содержания - Нарушение обеспеченного залогом обязательства является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий

1) Сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки(штрафа, пени) составляет менее 10% от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее 3 месяцев. Если срок исполнения договора не наступил, но залогодержатель обратился в суд о досрочном взыскании всей суммы задолженности, то судам следует учитывать требования пункта 1 ст.321 ГК, согласно которого залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях 1) если предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии с условиями договора о залоге;

2) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 314 настоящего Кодекса);

3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (пункт 2 статьи 313 настоящего Кодекса), если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 314 настоящего Кодекса.

4) обращения взыскания на предмет залога в целях исполнения обязательств залогодателя по исполнительным документам перед третьими лицами, не имеющими преимущества перед требованием залогодержателя, при отсутствии у залогодателя иного имущества.

2. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на предмет залога в случае:

1) нарушения залогодателем правил о последующем залоге;

2) невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 и пунктом 2 статьи 312 настоящего Кодекса;

3) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (пункт 2 статьи 315 настоящего Кодекса).

4) нарушения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом (ст.317,720 и 722 настоящего Кодекса, ст.20 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества)

Решением Кокшетауского городского суда Акмолинской области от 20 мая 2015 года иск ТОО «Микрокредитная организация «ГИД Кредит СК» к Фрик Н.В., Фрик Т.В. о взыскании задолженности 6 073 486 тенге и обращения взыскания на заложенное имущество удовлетворен частично.

Взыскано с ответчика Фрик Н. В. в пользу ТОО задолженность в сумме 5 873 486тенге, расходы по уплате государственной пошлины 176 205 тенге, в остальной части иска отказано.

Судом установлено, что в рамках генеральноо кредитного соглашения №ГКС00365К от 06.02.2014 года между истцом и ответчиком Фрик Н.В. заключен кредитный договор №КДГКС00365К от 14.02.2014 года, в соответствий с которым ответчику Фрик Н.В. предоставлен заем на сумму 5 000 000 тенге, сроком на 60 месяцев.

Тем самым, срок исполнения договора еще не наступил, т.е. залогодержатель обратился в суд о досрочном взыскании всей суммы задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

Суд пришел к выводу о частичном взыскании суммы в размере 5 873 486 тенге.

Отказывая в иске в части обращения взыскания на имущество, суд применил ст.21 п. 2 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества, мотивируя тем, что сумма задолженности ответчика Фрик Н.В. является несоразмерной стоимости залогового имущества в сумме 11 520 799 тенге (Согласно оценке на 14.01.2014 года) и предмет залога является единственным жильем ответчиков.

Тогда как в данном случае, следовало проверить имеются ли основания для обращении взыскания на залоговое имущество, предусмотренные ст. 321 ГК.

Судом основанием для отказа в обращении взыскания на имущество, указано, что допущенное должником нарушение обязательства в размере 5 873 486 тенге крайне незначительно и явно несоразмерно стоимости заложенного имущества 11 520 799 тенге. Хотя действующим на тот период законодательством не были предусмотрены критерии определения незначительности допущенного нарушения обязательства и соразмерности его стоимости залога, установленную сумму задолженности нельзя признать незначительной, так как она составляет более 50% от стоимости залогового имущества.

Суду следовало учесть, что в соответствии со ст.80 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» в случае реализации имущества на электронном аукционе первоначальная цена реализуемого имущества понижается с установленным шагом до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже пятидесяти процентов первоначальной оценки стоимости имущества, выставленного на электронный аукцион. Поэтому в случае реализации имущество может быть реализовано в пределах 50% от первоначальной цены, что соразмерно сумме задолженности.

С внесением изменений в ст.317 ГК и законодательным регламентированием критериев определения незначительности допущенного нарушения обязательства и соразмерности данная проблема в правоприменительной практике отпала. Решением районного суда №2 Урджарского района ВосточноКазахстанской области от 06 августа 2015 года иск АО «Фонд финансовой поддержки сельского хозяйства» к крестьянскому хозяйству «Туткабай» об обращении взыскания на залоговое имущество удовлетворен.

Судом обращено взыскание на залоговое имущество:- земельный участок на праве временного возмездного землепользования( аренды) сроком на 49 лет общей площадью 117 га., расположенный по адресу: ВКО, Урджарский район, с.Акшакы Из материалов дела следует, что залоговая стоимость имущества определена истцом в 719000 тенге, исходя из договора залога от 03 августа 2005г. Задолженность с ответчика взыскана решением районного суда №2 Урджарского района от 04.12.2009г. в размере 151907 тенге.

В данном случае, судом не учтены положения ч. 2 ст.317 ГК, не выяснялось соразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества.

Согласно ст.21 п.3 п.п.3 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества - Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении: начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации.

В нарушение данной нормы, в резолютивной части решения суда не указана начальная продажная цена заложенного имущества.

Также обобщением установлено, что по делам указанной категории судами выносились обоснованные определения об оставлении иска без рассмотрения по следующим основаниям- в случае повторной неявки истца, не просившего о разбирательстве дела в его отсутствие (ст. 249 п.п. 7 ГПК) и по заявлению самого истца о возвращении искового заявления (ст . 249 п.п. 9 ГПК).

Вместе с тем, имеется определение суда об оставлении иска без рассмотрения в связи с несоблюдением истцом установленного законом для данной категории дел обязательного порядка предварительного досудебного разрешения спора, по основанию п.п.1 ст.249 ГПК.

Так, определением районного суда №2 Енбекшиказахского района Алматинской области от 17 июля 2015 года исковое заявление ТОО «Кредитное товарищество «Каскелен»» к ЖолумбековуТ., третьему лицукрестьянскому хозяйству «Жолсеит» об обращения взыскания на заложенное имущество оставлено без рассмотрения на основании п.п.1 ст.249 ГПК, в связи с несоблюдением досудебного разрешения спора.

Судом установлено, что в обеспечение исполнения обязательства заемщика по Кредитному договору Договором залога за №52-3-б от 18 апреля 2006 года был предоставлен дом с земельным участком 0.1423 гектаров, расположенного по адресу: Енбекшиказахский район село Ащыбулак, ул. Абая, дом №14, принадлежащего на праве частной собственности Жолумбекову Т. Решением специализированного межрайонного экономического суда Алматинской области от 02 мая 2012 года с крестьянского хозяйства «Жолсеит» была взыскано сумма задолженности в размере 5 064 537 тенге. Поскольку решение суда не исполнено, осталась задолженность 4 528 537 тенге, кредитор обратился с иском об обрашении взыскания на заложенное имущество.

Суд пришел к выводу, что истцом не соблюден установленный законом для данной категории дел обязательный порядок предварительного досудебного разрешения спора, возможность внесудебного порядка реализации заложенного имущества ответчиков не утрачена, предусмотренных условий для судебной реализации залогового имущества по настоящему делу не имеется.

Также суд указывает, что основания и порядок обращения взыскания на недвижимое имущество предусмотрены нормами Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», согласно которым судебным исполнителем допускается обращение взыскания на заложенное имущество должника через торги, в случае отсутствия у должника денежных средств и другого имущества. Данная позиция суда представляется ошибочной.

Право внесудебной реализации является досудебной стадией урегулирования спора и в соответствии с п.3 ст.9 ГК является одним из способов защиты нарушенных прав кредитора. Внесудебная реализация имущества является правом кредитора – залогодержателя и не исключает возможности судебной реализации в силу ст.20 п.п.1 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества.

Таким образом, обязательный порядок предварительного досудебного разрешения спора по данной категории дел не предусмотрен.

Поэтому дело подлежало рассмотрению по существу, суду следовало выяснить имеются ли предусмотренные законом основания для судебной реализации залогового имущества. В соответствии с п.3 ст.319 ГК по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. В соответствии с пунктом 4 ст.21 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» по просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки. Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет это решение.

Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом. По изученным судебным актам следует, что суды крайне редко применяют данную норму закона, отсрочки не предоставлялись.

В силу ст.305 ГК залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

В силу ст.288 ГК Законодательными актами или условиями обязательства между кредитором и должниками может быть предусмотрено, что при неудовлетворении основным должником требования кредитора об исполнении обязательства это требование может быть заявлено в неисполненной части другому должнику (субсидиарному должнику).

В соответствии со ст.357 ГК До предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законодательством или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарная ответственность) кредитор должен предъявить требование к основному должнику.

Если основной должник отказался удовлетворить или не исполнил полностью требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответа на предъявленное требование, это требование в неисполненной части может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

Тем самым, в случае предоставления залога третьим лицом в обеспечение исполнения обязательства должника, возникшие правоотношения являются вещным поручительством. При вещном поручительстве вещный поручитель отвечает в пределах предоставленного им в залог за основного должника имущества.

Поэтому при вещном поручительстве кредитор имеет право предъявлять требования об исполнении обязательства сначала к должнику, лишь затем в неисполненной части к поручителю.

Также возникают вопросы по вопросам оплаты госпошлины. Договор залога(ипотеки) в силу требований ст.292, 299 ГК является дополнительным обязательством, обеспечивающим возможность исполнения основного денежного обязательства.

В случае ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, кредитор при обращении в суд с иском о взыскании суммы долга обязан уплатить госпошлину, исходя из цены иска, определяемой по правилам, установленным ст.102 ГПК от размера взыскиваемой суммы, при этом требование об обращении взыскания на заложенное имущество дополнительно обложению госпошлиной не подлежит.

В случае предъявления самостоятельного иска об обращении взыскания на заложенное имущество размер госпошлины должен быть уплачен, исходя из стоимости залогового имущества.

**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

**Міндеттемелерді орындау барысында мүліктi өндiрiп алуымен даулар**

Шартты (мәмілені) жасасумен, өзгертумен, бұзумен және шартта белгіленген міндеттемелерді орындау барысында мүліктi өндiрiп алуымен байланысты туындаған даулар бойынша азаматтық істерді қарау жөніндегі сот тәжірибесі туралы

ҚР АК-нің 292-бабына сай міндеттемені орындау кепілдік арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

ҚР АК-нің 299 бабы бойынша, мiндеттемеге сәйкес несие берушiнiң (кепiл ұстаушының) борышқор кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттеменi орындамаған ретте кепiлге салынған мүлiк құнынан осы Кодексте белгiленген алып тасталатындарды қоспай, осы мүлiк тиесiлi адамның (кепiл берушiнiң) басқа несие берушiлердiң алдында артықшылықпен қанағаттандырылуға құқығы бар мiндеттеменi атқаруының осындай әдiсi кепiл деп танылады.

ҚР АК-нің 299-бабының 2 тармағына сәйкес кәсiпорындар, үйлер, ғимараттар, пәтерлер, жер учаскелерiне және басқа қозғалмайтын мүлiкке құқықтар (ипотека) кепiлi қозғалмайтын мүлiк ипотекасы туралы Қазақстан Республикасы Заңымен реттеледi.

Азаматтық кодексте қамтылған кепіл туралы жалпы ереже ипотека туралы заңымен өзге ережелері бекітілмеген жағдайда ипотекаға қолданылады. Банкілердің, микрокредиттік ұйымдардың, кредиттік серіктестіктердің, ломбардттардың төлем мерзімі кешіктірілген несие қарызын кепіл затынан өндіріп алу туралы даулар сот тәжірибесінде жиі кездеседі.

Аталған санаттағы істер соттармен Азаматтық Кодекс, «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңын және банктік заңнама нормаларын қолданумен қаралады. 17.07.2015 жылғы №333-V ҚР Заңымен Азаматтық Кодексінің, «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» ҚР Заңының нормаларына елеулі өзгерістер еңгізіліп, кепілдегі мүліктен өнідіріп алуды реттейтін нормалар қарастырылғанын атап өту қажет. Қорыту кезінде анықталғаны көбінесе талаптарды қанағаттандыру туралы шешімдер шығарылған. Соттар қарыз алушының қарыз затын шартта қарастырылған тәртіп пен мерзімде қайтару міндеттеме шарттарын бекітетін АК 272,722 баптарының нормасын негізді қолданады.

17.07.2015 жылғы ҚР Заңымен Азаматтық Кодексінің 722 бабының 3,4 бөлімдеріне өзгерістер еңгізіліп, заем берушi заемшыдан заем нысанасын тиесiлi сыйақымен бiрге мерзiмiнен бұрын қайтаруды талап етуге, сондайақ кепілге салынған мүлікке өндіріп алуды қолдану арқылы өздерінің талаптарын қанағаттандыруға құқықтары қарастырылған.

(АК 321 б.2 б. 4 т.) Мысалы, Ақмола облысы Көкшетау қалалық сотының 20.05.2015 жылғы шешімімен «Микрокредиттік ұйым «ГИД Кредит СК» ЖШС-нің А.А.Казбековадан кепілге салынған мүліктен өндіріп алу арқылы қарызды өтеу туралы талабы ішінара қанағаттандырылған.

Жауапкерден ЖШС-нің пайдасына 3 290 166 теңге көлемінде қарызы өндіріліп, 98 705 теңге көлемінде мемлекеттік баж қайтарылып, кепілге салынған жылжымайтын мүлік Көкшетау қ., Орталық шағын ауданы, 50 үй, 25-пәтер мекен-жайы бойынша орналасқан, кепілге салынған мүлікті жүзеге асыру кезінде саттықта бастапқы сату бағасы 5 664 457 теңге көлемінде белгіленген пәтерден өндіріп алу жүзеге асырылған.

Талаптың қалған бөлігі қанағаттандырылмаған.

Сотта анықталғаны, 2014 ж. 04 мамырдағы тараптар арасында жасақталған Негізгі Несие Келісімнің шеңберінде, 05.05.2014 ж. және 06.05.2014 ж. талапкер мен жауапкер арасында №КДГКС00384Ки №КДГКС00384\*1К несие шарты жасақталып, шарт талаптарына сәйкес 48 айға, жылдық 20% сыйақы мөлшерлемесімен 1 500 000 теңге және 1 000 000 теңге несие берілген.

Шарттың орындау мерзімі басталмасада кепіл ұстаушы мерзімінен бұрын берешектің барлық сомасын өндіру және кепілдегі мүлікті өндіріп алуды айналдыру туралы талабымен сотқа жүгінген.

Сот АК-нің 272, 722 баптарына сілтеме жасап, мерзімінен бұрын берешектің барлық сомасын өндіру туралы талапты қанағаттандырып, өсімпұл сомасын 500 000 теңгеден 350 000 теңгеге дейін азайтып, кепілге салынған мүліктен ақы өндіруге айналдырған.

17.07.2015 жылғы ҚР Заңымен ипотеканы өткiзу негізі мен тәсілдері қарастырылған «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» ҚР Заңының 20 бабына өзгерістер еңгізіліп, жаңа редакцияда баяндалған:

1.Борышкер өзі жауап беретін, ипотекамен қамтамасыз етiлген міндеттемені орындамаған жағдайда, кепiл ұстаушының талаптарын қанағаттандыру үшін кепiлге салынған мүлiкке өндiрiп алу қолданылуы мүмкін.

2. Кепiл ұстаушы өз талаптарын:

1) ипотеканы сот тәртiбiмен өткiзу;

2) егер бұл Қазақстан Республикасының заңдарында не ипотека шартында немесе тараптардың кейiнгi келiсiмiнде көзделген болса, ипотеканы сот тәртiбінен тыс өткiзу;

3) осы Заңның 32-бабына сәйкес сауда-саттық өткiзiлген жоқ деп жарияланған жағдайда, кепiлге берілген мүлiктi өз меншiгiне көшіру арқылы қанағаттандыруға хақылы.

АК-нің 317-бабының 1-тармағына сай, борышкер 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.

Борышкер негізгі міндеттемені орындамаған жағдайда кепіл ұстаушының өз талаптарын кепілге салынған мүлікті өткізу арқылы, ипотеканы қоса, сот тәртібімен немесе соттан тыс тәртібімен жүзеге асыру жолымен қанағаттандыруға құқылы, егерде міндеттеме шартымен немесе заңнамалық актілерімен көзделген болса.

Сонымен кепіл ұстаушы берешек соманы кепілге салынған мүліктен ақы өндіріп алу туралы талабымен сотқа жүгінуге құқылы.

Егер шарттың орындау мерзімі басталса, ал борышкермен тиісті түрде шарттың талаптары орындалмаған болса, соттар аталған істерді қарау барысында борышкердің кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттеменi бұзуы өте болмашы болып және соның салдарынан кепiл ұстаушы талаптарының мөлшерi кепiлге салынған мүлiктiң құнына көрiнеу сәйкес келмесе, кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алудан бас тартылуы мүмкіндігін белгілейтін АК 317-бабының 2-бөлімінің ережесін ескерген жөн.

17.07.2015 жылғы ҚР Заңымен АК 317 б. 2 тармағына өзгерістер еңгізіліп, келесі мәтінде екінші баппен толықтырылған.

Егер борышкердың кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттеменi бұзуы өте болмашы болып және соның салдарынан кепiл ұстаушы талаптарының мөлшерi кепiлге салынған мүлiктiң құнына көрiнеу сәйкес келмесе, кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алудан бас тартылуы мүмкiн. Бір мезгілде мынадай жағдайлар болған кезде:

1) орындалмаған міндеттеменің сомасы (тұрақсыздық айыбы (айыппұл, өсімпұл) есепке алынбастан) тараптар кепіл туралы шартта айқындаған, кепілге салынған мүлік құнының он пайызынан кемін құрағанда;

2) кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындау мерзімін өткізіп алу кезеңі үш айдан кем болғанда, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені бұзу өте болмашы және кепіл ұстаушы талаптарының мөлшері кепiлге салынған мүлiктiң құнына анық мөлшерлес емес болып табылады.

Егерде шартты орындау мерзімі туындамаса, бірақта, кепіл ұстаушы барлық қарыз сомасын мерзімнен бұрын өндіріп алу үшін сотқа жүгінсе, соттар АК-нің 321-бабының 1-бөлімінің талабын ескерген жөн.

Оған сәйкес кепіл ұстаушы кепілмен қамтамасыз етілген міндеттеменің келесі жағдайларда мерзімнен бұрын орындалуын талап етуге құқылы:

1) егер кепiл туралы шарттың ережелерiне сәйкестендiрiлмей кепiлге салынған нәрсе қалдырылған кепiл берушiнiң иелiгiнен шығып кетсе;

2) кепiл берушi кепiлге салынған нәрсенi ауыстыру туралы ережелердi бұзған (осы Кодекстiң 314-бабы);

3) егер кепiл берушi осы Кодекстiң 314-бабындағы 2-тармақта көзделген құқықты пайдаланбаса, кепiл ұстаушы жауап бермейтiн (осы Кодекстiң 313-бабының 2-тармағы) мән-жайлар бойынша кепiлге берiлген нәрсе жоғалған жағдайда;

4) кепіл берушіде өзге мүлік болмаған кезде кепіл ұстаушы талабының алдында басымдыққа ие болмайтын үшінші бір тұлғалар алдындағы атқарушылық құжаттар бойынша кепіл берушінің міндеттемелерін орындау мақсатында кепілге салынған нәрседен ақы өндіріп алуды талап етуге құқылы.

2. Кепiл ұстаушы кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттемелердi мерзiмiнен бұрын орындауды талап етуге құқылы, ал егер оның талабы қанағаттандырылмаса:

1) кепiл берушi кейiнгi кепiл туралы ережелердi бұзған;

2) кепiл берушi осы Кодекстiң 312-бабындағы 1-тармақтың 1 және 2- тармақшасында және 2-тармақта көзделген мiндеттемелердi орындамаған;

3) кепiл берушi кепiлге салынған мүлiкке билiк ету туралы қағидаларды (осы Кодекстiң 315-бабының 2-тармағы) бұзған;

4) кепіл беруші кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені бұзған (осы Кодекстің 317, 720 және 722-баптары, «Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы» 1995 жылғы 23 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Заңының 20-бабы) жағдайда кепiл нысанасына өндiрiп алуды қолдануға құқылы.

Сонымен қатар, талап қоюшының осы санаттағы істер үшін заңда белгіленген дауды алдын ала сотқа дейін шешудің міндетті тәртібін сақтамауына байланысты АІЖК-нің 249 бабының 1 тармағының негізінде талапты қараусыз қалдыру туралы сот ұйғарымдары бар.

Сонымен, Алматы облысының №2 Еңбекшіказақ аудандық сотының 17 шілде 2015 жылғы ұйғарымымен, «Каскелен» Несиелік серіктестік» ЖШСнің Т.Жолумбековке қатысты, үшінші тұлға – «Жолсеит» шаруа қожалығының кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу талап арызы дауды алдын ала сотқа дейін шешудің міндетті тәртібін сақтамауына байланысты АІЖК-нің 249 бабының 1 тармағы негізінде талап қараусыз қалдырылған.

Сотпен қарыз алушының Несиелік келісім бойынша 18 сәуір 2006 жылғы №52-3-б кепіл шарттың міндеттерін орындалуын қамтамасыз етуде Т.Жолумбековтың жеке меншігіндегі Енбекшіқазақ ауданы, Ащыбұлақ ауылы, Абая көшесі, №14 үй мекен-жайында орналасқан 1423 гектар жер телімімен үйі берілген.

Алматы облысының мамандандырылған ауданаралық экономикалық сотының 02 мамыр 2012 жылғы шешімімен «Жолсеит» шаруа қожалығынан 5 064 537 теңге көлемінде берешек ақша өндірілген. Сот шешімі орындалмағандықтан, 4 528 537 теңге берешек қалған, несие беруші кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу талабымен жүгінген.

Сот талапкермен дауды алдын ала сотқа дейін шешудің міндетті тәртібі сақталмаған, жауапкердің соттан тыс тәртібіпен кепілге салынған мүлікті өткізу мүмкіндігі жойылмаған, бұл іс бойынша кепілдік мүлікті сот жүзінде іске асыру алдын ала қарастыру жағдайы жоқ деген қорытындыға келген.

Сондай ақ, сот жылжымайтын мүлікті өндірудің негізі және тәртібі ҚР-ның «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» Заңның ережесінде қарастырылған, бұл бойынша сот орындаушымен борышкердің кепілге салынған мүлікті өндіру сауда арқылы рұқсат етілген, егерде борышкерде ақшалай қаражат және басқа мүлкі болмаған жағдайда. Соттың бұл ұстанымы қате болып көрінеді.

Соттан тыс тәртібімен өндіру құқы дауды алдын ала сотқа дейін шешудің болып табылады және АК-нің 9 бабының 3 бөліміне сай, несие берушінің құқығын қорғаудың бір тәсілі болып табылады. Мүлікті соттан тыс тәртібімен өндіру несие беруші-кепіл алушының құқы болып табылады және «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңның 20 бабының 3 тармағы бойынша сот жүзінде өндіру мүмкіндігін жоққа шығармайды.

Сонымен осы санаттағы істер бойынша дауды алдын ала сотқа дейін шешудің міндетті тәртібі қарастырылмаған.

Сондықтан іс негізінен қаралып, сотқа заңмен қарастырылған кепілдегі мүлікті сотта өндіру негізі бар жоғын анықтау қажет еді. АК-тің 319 бабының 3 бөлігіне сай, Кепiл берушiнiң өтiнiшi бойынша сот кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу туралы шешiмiнде оның жария саудаға салынып сатылуын бiр жылға дейiнгi мерзiмге қалдыруға құқылы.

«Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңның 21 бабының 4 бөліміне сай, Кепiл ұстаушының өтiнiшi бойынша дәлелдi себептерi болса, сот кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндірiп алу туралы шешiмде оның iске асырылуын, егер:

1) ипотека шарты бойынша ол қандай жылжымайтын мүлiктi кепiлге бергенiне қарамастан, кепiл осы азаматтың кәсiпкерлiк қызметтi жүзеге асыруымен байланысты болмаған жағдайда, кепiл берушi азамат болып табылса;

2) ипотеканың мәнi ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердiң құрамындағы жер учаскесi болып табылса бiр жыл мерзiмге дейiн кейiнге қалдыруға хақылы. Кепiлге берiлген жылжымалы мүлiктi өткiзудi кейiнге қалдыру тараптардың негiзгi мiндеттеме жөнiндегi құқықтары мен мiндеттерiн қозғамайды және борышқорды кредитордың кейiнге қалдырылған мерзiмде ұлғайған шығындарын, оған тиесiлi сыйақы мен айыпты өтеуден босатпайды.

Егер кепiл берушi өзiне берiлген кейiнге қалдыру мерзiмiнiң шегiнде кепiл ұстаушының талаптарын қанағаттандырған болса, сот кепiл берушiнiң мәлімдеуі бойынша бұл шешiмдi өзгертедi.

5. Ипотеканы өткiзудi кейiнге қалдыруға мынадай жағдайларда:

1) егер ол кепiл ұстаушының қаржы жағдайын елеулi түрде нашарлатуға әкелуi мүмкiн болса;

2) егер кепiл берушiге немесе кепiл ұстаушыға қатысты оны банкрот деп тану туралы iс қозғалса, жол берiлмейдi.

Зерттелген сот актілері бойынша, соттар заңның бұл қағидасын сирек қолданатыны байқалады, кейінге қалдыру мүмкіндігі берілмеген.

АК-тің 305 бабына сай, борышқордың өзi де, үшiншi жақ та кепiл берушi болуы мүмкiн.

АК-тің 288 бабына сай, негiзгi борышқор несие берушiнiң мiндеттеменi орындау туралы талабын қанағаттандырмаған жағдайда бұл талап орындалмаған бөлiгiнде басқа борышқорға (субсидиялық борышқорға) мәлiмдеуi мүмкiн екендiгi заң құжаттарында немесе несие берушi мен борышқордың арасындағы мiндеттеме ережелерiнде көзделуi мүмкiн.

АК-тің 357 бабына сай, заңдарға немесе мiндеттеменiң шарттарына сәйкес негiзгi борышқор болып табылатын (субсидиялық жауапкершiлiк) басқа адамның жауапкершiлiгiне қосымша жауапты болатын адамға талап қойғанға дейiн кепiл берушi талапты негiзгi борышқорға қоюға тиiс.

Егер негiзгi борышқор несие берушiнiң талабын қанағаттандырудан бас тартса, не оны толық орындамаса немесе несие берушi одан қойылған талапқа ақылға қонымды мерзiмде жауап алмаса, бұл талаптың орындалмаған бөлiгi субсидиялық жауапкершiлiгi бар адамға қойылуы мүмкiн.

Сонымен, кепілді үшінші тұлғаға берген жағдайда, борышкердің міндетті орындауда қамтамасыз етудегі туындаған құқықтық қатынастар заттай кепілдік болып табылады.

Заттай кепілдікте заттай кепіл беруші мүліктің негізгі борышкері үшін берілген кепіл шегінде жауап береді. Сондықтан заттай кепілдікте несие беруші міндетін орындауды алдымен борышкерден содан соң орындалмаған бөлігі бойынша кепілдік берушіден (поручитель) талап етуге құқы бар. Сондай ақ, мемлекеттік бажды төлеу жөнінде сұрақтардың мәселесі туындайды.

АК-тің 292, 299 баптарына талаптарына сай, кепіл шарты (ипотека) негізгі ақшалай міндеттің орындалуын қамтамасыз ететін қосымша міндет болып табылады. Борышкердің өз міндетін тиісінше орындамаған жағдайда, несие беруші қарызды өндіру бойынша сотқа жүгінгенде талаптың құнына қарап мемлекеттік баж төлеуі тиіс,

АК-нің 102 бабымен белгіленген ережеге сай, талап қою бағасы бойынша, бұндай жағдайда кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу талапқа қосымша мемлекеттік баж төлеуге (обложению) жатпайды. Кепілге салынған мүліктен ақы өндіру талап дербес қойылған жағдайда, мемлекеттік баж мөлшері кепілге салынған мүліктің құнына қарап төленуі тиіс.

істерді қараған кезде АК-нің 317 бабының 1 бөлімінде көзделген кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу негiздерiн ескеру қажет.

Сонымен қатар, АК-нің 317 бабының 2 бөліміндегі кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алудан бас тартылуы мүмкiн деген жағдайға және АКнің 321 бабымен кепіл алушының міндетті мерзімінен бұрын талап етуі және өндіруді кепілдік мүлікке айналдыру талап көзделген жағдайларға назар аудару қажет.

Үшінші тұлғалардың кепiлге салынған мүлiктен ақы өндiрiп алу талабы туралы істерді қараған кезде АК-нің 288, 357 баптарында көзделген заттай кепіл берушінің жауапкершілігі басталу негізін ескеру қажет (субсидиялық жауапкершілік).

**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