**Иски об обращении взыскания на заложенное имущество**

**Круг лиц, участвующих в деле. Истец (Банк)** *–* юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, которое в соответствии с Законом «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон о банках) правомочно осуществлять банковскую деятельность; организация, осуществляющая отдельные виды банковских операций.

**Ответчик** *-* заемщик, сторона договора банковского займа; залогодатель.

**Подсудность.** Требование об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество не является самостоятельным спором о правах на это имущество. Основанием для обращения в суд является неисполнение должником обязательства, предполагающее удовлетворение требований кредитора за счет стоимости предмета залога, поэтому не применимы положения статьи 31 ГПК об исключительной подсудности.

**Обязанность соблюдения досудебного урегулирования спора.** Согласно пункту 1, подпунктам 3), 4) пункта 2 статьи 36 Закона о банках при наступлении просрочки исполнения обязательства по договору банковского займа банк обязан уведомить заемщика способом и в сроки, предусмотренные в договоре банковского займа, но не позднее тридцати рабочих дней с даты наступления просрочки исполнения обязательства, о необходимости внесения платежей по договору банковского займа и о последствиях невыполнения заемщиком своих обязательств. При неудовлетворении требований, вытекающих из уведомления, указанного в пункте 1 статьи 36 Закона о банках статьи, банк вправе обратиться с иском в суд: о взыскании суммы долга по договору банковского займа, об обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, о признании заемщика – индивидуального предпринимателя, юридического лица банкротом в соответствии с [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1400000176#z46) Республики Казахстан. Нормы статьи 36 Закона о банках вступили в законную силу с 1 января 2016 года. По искам банков об обращении взыскания на заложенное имущество обязательно досудебное урегулирование спора.

**Государственная пошлина.** Требование банка об обращении взыскания на предмет залога оплачивается государственной пошлиной как заявление неимущественного характера, если требование об обращении взыскания на заложенное имущество предъявлено одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного залогом, или после предъявления указанного требования. Требование залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога, предъявляемое до обращения в суд с иском об исполнении основного обязательства, оплачивается государственной пошлиной как заявление имущественного характера. При этом цена иска определяется размером исполнения, на которое претендует залогодержатель за счет заложенного имущества.

Согласно подпункту 4) пункта 2 статьи 321 ГК залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на предмет залога в случае: нарушения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом ([статьи 317](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_#z666), [720](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_#z654) и [722](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_#z658) ГК, [статья 20](http://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002723_#z24) Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее – Закон об ипотеке)). В соответствии со статьей 20 Закона об ипотеке взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает.

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](http://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002723_#z36) Закона об ипотеке.

Анализ норм позволяет сделать следующие выводы:

1) основанием для обращения взыскания на заложенное имущество является нарушение заемщиком срока, установленного для возврата очередной части предмета займа – нарушение обязательства;

2) банком должно быть заявлено должнику требование о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства;

3) реализация ипотеки – это способ удовлетворения требования банка;

4) выбор способа реализации заложенного имущества – это право залогодержателя.

**Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке.** Право на одновременное обращение в суд с иском о взыскании суммы долга путем обращения взыскания на заложенное имущество предусмотрено пунктом 3 статьи 722 ГК.

**Категории исков:** 1) о взыскании задолженности; 2) о взыскании задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество; 3) об обращении взыскания на заложенное имущество. Положения пункта 1 статьи 317 ГК не предусматривают необходимости одновременного предъявления требований об обращении взыскания на заложенное имущество и о взыскании задолженности. Указанные требования могут предъявляться в суд отдельно друг от друга, даже если залогодателем является не должник по обязательству, а третье лицо. В случае предъявления иска только к залогодателю, не являющемуся должником по делу, должно быть обеспечено участие должника по обеспеченному залогом обязательству, поскольку решением могут быть затронуты имущественные интересы этого лица, а в случае исполнения залогодателем обязательства к нему переходят права кредитора в силу действия подпункта 2) статьи 344 ГК.

**Пример.** Решением СМЭС отказано в удовлетворении иска АО «Банк» к ТОО «Р» об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку истцом не принимались меры к заемщику, не являющемуся залогодателем, по взысканию суммы задолженности в судебном порядке, не установлен размер требований залогодержателя. Вместе с тем основанием для отказа в иске могло послужить отсутствие правовых оснований для обращения взыскания на залог.

**Круг обстоятельств, подлежащих установлению для правильного рассмотрения и разрешения дела.** В силу пункта 1 статьи 317 ГК обращение взыскания на предмет залога возможно лишь при наличии оснований для ответственности должника по договору банковского займа. Аналогичное положение содержится в пункте 1 статьи 20 Закона об ипотеке. Основания ответственности за нарушение обязательств установлены статьей 359 ГК. Особенности: согласно подпункту 7) статьи 728 ГК положения [пунктов 3](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_#z106) и [4](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_#z107) статьи 722 ГК применяются к договору банковского займа при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части предмета займа и (или) выплаты вознаграждения, более чем на сорок календарных дней. В силу пункта 2 статьи 317 ГК в обращении взыскания на залог может быть отказано, если допущенное должником нарушение обязательства незначительно и размер требований залогодержателя несоразмерен стоимости залога. Нарушение 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 десяти процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге; 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев. Отказ в удовлетворении иска об обращении взыскания на заложенное имущество согласно нормам ГК не связан с материальным положением ответчика.

При применении положений подпункта 1) пункта 2 статьи 317 ГК в сумму неисполненного обязательства подлежат включению, наряду с суммой основного долга, сумма причитающегося вознаграждения и комиссий (иных платежей), поскольку начисленная и подлежащая уплате сумма вознаграждения и комиссия, предусмотренная условиями договора, являются обязательством заемщика. Правовое значение имеет стоимость заложенного имущества, определенная сторонами в договоре о залоге.

**Вопросы, подлежащие разрешению судом при вынесении решения об удовлетворении иска об обращении взыскания на заложенное имущество.** В соответствии с пунктом 3 статьи 20 Закона об ипотеке суд должен определить и указать в решении:

1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должна быть указана сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и период, за который они подлежат начислению;

2) недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;

4) меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы. Эти сведения подлежат отражению в резолютивной части решения суда, с изложением мотивов принятого решения в мотивировочной части решения суда.

**По вопросам определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества.** Определяя начальную продажную стоимость, как правило, исходят из представленной банками оценки предмета залога, осуществленной в момент заключения договора залога, либо иной другой предложенной банком, мотивируя непредставлением должником соответствующих доказательств, опровергающих доводы банка, что приводит к ущемлению прав залогодателя. Впоследствии это обстоятельство может привести к нарушению прав должника или взыскателя в ходе осуществления исполнительного производства.

Согласно статье 257 ГК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной цены, если иное не установлено законами Республики Казахстан. В соответствии с пунктом 11 нормативного постановления Верховного Суда «О некоторых вопросах применения судами законодательства об исполнительном производстве» суд проверяет соблюдение требований Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» при проведении оценки имущества, а установленные обстоятельства оценивает с учетом требований статьи 257 ГК, предусматривающей, что при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной цены. В соответствии с пунктами 5, 8 Правил определения стоимости залога и другого обеспечения, утвержденными Постановлением Правления Национального Банка от 24 декабря 2014 года № 256 (далее – Правила), независимая оценка объекта залога в целях расчета размера провизий (резервов) определяется с периодичностью, предусмотренной Методикой определения стоимости объекта, утвержденной исполнительным органом финансовой организации, но не реже одного раза в год. Учитывая данное требование Национального банка к банкам, банки должны переоценивать объекты залога не реже одного раза в год. В случае отсутствия оценки или если оценка произведена задолго до обращения залогодержателя в суд, то, в целях недопущения ущемления прав собственника имущества для определения начальной продажной цены заложенного имущества, суд возлагает на банк обязанность представить оценку, подлежащего реализации имущества в соответствии с требованиями Правил. При неисполнении указанной обязанности суд вправе разрешить вопрос о привлечении специалиста, имеющего право на осуществление деятельности по оценке имущества, назначить соответствующую экспертизу.

Согласно пункту 12 Требований к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденных приказом Министра юстиции от 25 февраля 2015 года № 115, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев. Исходя из данных требований стандартов оценки и нормативного постановления Верховного Суда, необходимо проверять соблюдение требований Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» при проведении оценки имущества, а установленные обстоятельства оценить с учетом требований статьи 257 ГК, в целях недопущения ущемления прав собственника имущества.

**Обращение взыскания на имущество залогодателя, третьего лица, не являющегося заемщиком, при отсутствии судебного решения об обращении взыскания на заложенное имущество в порядке исполнения решения суда о взыскании задолженности с должника, является неправомерным.** Юрисдикция судебного исполнителя не распространяется на лиц, которые не участвуют в исполнительном производстве. Для таких случаев залогодержатель должен обращаться в суд с иском к залогодателю об обращении взыскания на заложенное имущество. Обращение взыскания на имущество, не являющееся собственностью должника, невозможно без судебного решения об обращении взыскания на имущество залогодателя. Без определения залогодателя с процессуальным статусом должника обращение взыскания на заложенное имущество недопустимо.

**Обращение взыскания на заложенное имущество при исполнении решения суда о взыскании задолженности, когда решением суда отказано в обращении взыскания на заложенное имущество.** Отказ суда в обращении взыскания на заложенное имущество свидетельствует об отсутствии правовых оснований для удовлетворения требований кредитора. Правоотношения, которые возникают в порядке исполнения решения суда по иску банка к заемщику о взыскании задолженности, урегулированы специальным Законом «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее – Закон об исполнительном производстве).

В силу пункта 4 статьи 55 Закона об исполнительном производстве при отсутствии у должника денежных сумм, достаточных для погашения задолженности, взыскание обращается на другое принадлежащее должнику имущество. В таком случае обращение взыскания на имущество должника производится путем изменения способа и порядка исполнения решения суда.

Наличие обременения в виде залога не препятствует обращению взыскания на это имущество, ввиду того, что оно направлено на удовлетворение требований взыскателя, одновременно являющегося залогодержателем. Специфические основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество установлены лишь для взыскателей, требования которых не обеспечены залогом. Статья 57 Закона об исполнительном производстве предусматривает случаи и основания обращения взыскания на заложенное имущество, и регламентирует порядок его осуществления со «специальным субъектом требования». Положения пункта 1 статьи 57 Закона об исполнительном производстве содержат общее правило о возможности обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям взыскателей, не обеспеченных залогом.

**Перечень основных документов, прилагаемых к исковому заявлению**

В соответствии с требованиями статьи 149 ГПК (см. п. 1), в том числе документы, подтверждающие обстоятельства на которых истец основывает свои требования:

**-** договор банковского займа;

**-** все дополнительные соглашения к договору банковского займа;

**-** договор залога;

**-** график погашения займа;

**-** памятка для заемщика;

**-** расчет задолженности;

**-** правила внутренней кредитной политики банка второго уровня;

**-** платежные документы, подтверждающие исполнение заемщиком обязательства;

**-** иные договора, заключенные при подписании договора банковского займа;

**-** договор страхования;

**-** договор банковского обслуживания;

- уведомления банка, направленные должнику;

**-** в необходимых случаях – кредитное досье заемщика

**Законы, подлежащие применению при рассмотрении и разрешении дел**

Нормативные правовые акты, изложенные в Главе 1 (1.1) Части I Раздела II настоящего пособия, и, кроме того:

Законы:

- от 30 ноября 2000 года № 109-II «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»;

- от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества»;

- от 2 апреля 2010 года № 261-IV «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

Нормативное постановление Верховного Суда от 20 июня 2005 года № 2 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об исполнительном производстве»

Постановление Правления Национального Банка от 24 декабря 2014 года № 256 «Об утверждении «Правил определения стоимости залога и другого обеспечения»

Приказ Министра юстиции от 25 февраля 2015 года № 115 «О некоторых вопросах оценочной деятельности» (Требования к форме и содержанию отчета об оценке).

**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

**Кепілге салынған мүлікке өндіріп алу туралы талап-арыздар**

**Іске қатысатын адамдар тобы.**

**Талапкер (Банк)**

– "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Заңға (бұдан әрі – Банктер туралы Заң) сәйкес банк қызметін жүзеге асыруға құқылы коммерциялық ұйым болып табылатын заңды тұлға; банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйым.

**Жауапкер**

**-**қарыз алушы, банктік қарыз шартының тарабы; кепіл беруші.

**Соттылық.**

Кепілге салынған жылжымайтын мүлікке өндіріп алу туралы талап осы мүлікке құқықтар туралы дербес дау болып табылмайды. Борышкердің кепіл нысанасының құны есебінен кредитордың талаптарын қанағаттандыруды көздейтін міндеттемені орындамауы сотқа жүгіну үшін негіз болып табылады, сондықтан АІЖК-нің 31-бабының айрықша соттылығы туралы ережелері қолданылмайды.

**Дауды сотқа дейінгі реттеуді сақтау міндеті.**

Банктер туралы Заңның 36-бабы 2-тармағының 1-тармағына, 3), 4) тармақшаларына сәйкес банктік қарыз шарты бойынша міндеттемені орындау мерзімі өткен кезде банк қарыз алушыны банктік қарыз шартында көзделген тәсілмен және мерзімдерде, бірақ міндеттемені орындау мерзімі өткен күннен бастап отыз жұмыс күнінен кешіктірмей шарт бойынша төлемдер енгізу қажеттілігі туралы хабардар етуге міндетті банктік қарыз және қарыз алушының өз міндеттемелерін орындамауының салдары туралы. Банктер туралы Заңның 36-бабының 1-тармағында көрсетілген хабарламадан туындайтын талаптар қанағаттандырылмаған жағдайда, банк сотқа: банктік қарыз шарты бойынша борыш сомасын өндіріп алу туралы, кепілге қойылған мүліктен сот тәртібімен өндіріп алу туралы, Қарыз алушы – дара кәсіпкерді, заңды тұлғаны заңнамаға сәйкес банкрот деп тану туралы талап арызбен жүгінуге құқылы Қазақстан Республикасының Банктер туралы Заңның 36-бабының нормалары 2016 жылғы 1 қаңтардан бастап заңды күшіне енді. Банктердің кепілге қойылған мүлікке өндіріп алу туралы талап - арыздары бойынша дауды сотқа дейін реттеу міндетті.

**Мемлекеттік баж.**

Банктің кепіл нысанасына өндіріп алу туралы талабы, егер кепілге салынған мүлікке өндіріп алу туралы талап кепілмен қамтамасыз етілген негізгі міндеттемені орындау туралы талаппен бір мезгілде қойылса немесе көрсетілген талап қойылғаннан кейін мүліктік емес сипаттағы өтініш ретінде мемлекеттік бажмен төленеді. Кепіл ұстаушының негізгі міндеттемені орындау туралы талап-арызбен сотқа жүгінгенге дейін қойылатын кепіл нысанасына өндіріп алу туралы талабы мүліктік сипаттағы өтініш ретінде мемлекеттік бажмен төленеді. Бұл ретте талап қою бағасы кепіл ұстаушы кепілге салынған мүлік есебінен талап ететін орындау мөлшерімен айқындалады.

АК-нің 321-бабы 2-тармағының 4) тармақшасына сәйкес кепіл ұстаушы кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені мерзімінен бұрын орындауды талап етуге құқылы, ал егер оның талабы қанағаттандырылмаса, кепіл беруші кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені бұзған жағдайда кепіл нысанасына өндіріп алуды қолдануға құқылы (АК-нің 317, 720 және 722-баптары, "жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Заңның 20-бабы (бұдан әрі - Ипотека туралы заң)). Ипотека туралы Заңның 20-бабына сәйкес, борышкер өзі жауап беретін ипотекамен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған жағдайда, кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандыру үшін кепілге салынған мүлікке өндіріп алу қолданылуы мүмкін.

**Кепіл ұстаушы өз талаптарын:**

1) ипотеканы сот тәртібімен өткізу; 2) Егер бұл Қазақстан Республикасының заңдарында не ипотека шартында немесе тараптардың кейінгі келісімінде көзделген болса, ипотеканы соттан тыс тәртіппен өткізу; 3) ипотека туралы Заңның 32-бабына сәйкес сауда-саттық өтпеді деп жарияланған жағдайда кепілге салынған мүлікті өз меншігіне айналдыру жолымен қанағаттандыруға құқылы.

**Нормаларды талдау келесі тұжырымдар жасауға мүмкіндік береді:**

1) қарыз алушының қарыз нысанасының кезекті бөлігін қайтару үшін белгіленген мерзімді бұзуы – міндеттемені бұзу кепілге салынған мүліктен өндіріп алу үшін негіз болып табылады;

2) банк борышкерге кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені мерзімінен бұрын орындау туралы талапты мәлімдеуге тиіс;

3) ипотеканы іске асыру-бұл Банктің талаптарын қанағаттандыру тәсілі;

4) кепілге қойылған мүлікті өткізу тәсілін таңдау – бұл кепіл ұстаушының құқығы.

**Кепілге салынған мүлікке сот тәртібімен өндіріп алу.** Кепілге салынған мүлікке өндіріп алу жолымен борыш сомасын өндіріп алу туралы талап-арызбен бір мезгілде сотқа жүгіну құқығы АК-нің 722-бабының 3-тармағында көзделген.

Талап қою санаттары: 1) берешекті өндіріп алу туралы; 2) кепілге қойылған мүлікті өндіріп алу жолымен берешекті өндіріп алу туралы; 3) кепілге қойылған мүлікті өндіріп алу туралы. АК-нің 317-бабы 1-тармағының ережелері кепілге қойылған мүлікке өндіріп алу туралы және берешекті өндіріп алу туралы талаптарды бір мезгілде қою қажеттілігін көздемейді. Аталған талаптар, егер кепіл беруші міндеттеме бойынша борышкер емес, үшінші тұлға болса да, сотқа бір-бірінен бөлек қойылуы мүмкін. Іс бойынша борышкер болып табылмайтын кепіл берушіге ғана талап қойылған жағдайда, борышкердің кепілмен қамтамасыз етілген міндеттеме бойынша қатысуы қамтамасыз етілуге тиіс, өйткені шешіммен осы адамның мүліктік мүдделері қозғалуы мүмкін, ал кепіл беруші міндеттемелерді орындаған жағдайда АК-нің 344-бабы 2) тармақшасының қолданылуына байланысты кредитордың құқықтары оған ауысады.

**Мысал.**

СМЭС шешімімен "Банк" АҚ-ның "Р" ЖШС-не кепілге қойылған мүлікке өндіріп алу туралы талап-арызын қанағаттандырудан бас тартылды, өйткені талапкер кепіл беруші болып табылмайтын қарыз алушыға берешек сомасын сот тәртібімен өндіріп алу жөнінде шаралар қолданбағандықтан, кепіл ұстаушының талаптарының мөлшері белгіленбеген. Сонымен бірге, кепілге өндіріп алу үшін құқықтық негіздердің болмауы талап қоюдан бас тартуға негіз бола алады.

Істі дұрыс қарау және шешу үшін белгіленуге тиісті мән-жайлар шеңбері. АК-нің 317-бабының 1-тармағына сәйкес кепіл нысанасына өндіріп алу борышкердің банктік қарыз шарты бойынша жауапкершілігі үшін негіздер болған кезде ғана мүмкін болады. Осыған ұқсас ереже ипотека туралы Заңның 20-бабының 1-тармағында қамтылған. Міндеттемелерді бұзғаны үшін жауапкершіліктің негіздері АК-нің 359-бабында белгіленген. Ерекшеліктері: АК-нің 728-бабының 7) тармақшасына сәйкес АК-нің 722-бабының 3 және 4-тармақтарының ережелері қарыз алушы қарыз нысанасының кезекті бөлігін қайтару және (немесе) сыйақы төлеу үшін белгіленген мерзімді күнтізбелік қырық күннен артық бұзған кезде банктік қарыз шартына қолданылады. АК-нің 317-бабы 2-тармағына сәйкес, егер борышкер жол берген міндеттемені бұзу шамалы болса және кепіл ұстаушының талаптарының мөлшері кепіл құнына пропорционалды болмаса, кепілге өндіріп алудан бас тартылуы мүмкін. Міндеттемені бұзу өте елеусіз болып табылады және кепіл ұстаушының талаптарының мөлшері кепілге салынған мүліктің құнына айқын пропорционалды емес болып табылады, бір мезгілде мынадай талаптар болған кезде: 1) орындалмаған міндеттеменің сомасы (тұрақсыздық айыбын (айыппұлды, өсімпұлды) кепіл туралы шартта тараптар айқындаған кепілге салынған мүлік құнының он пайызынан кемін құрайды; 2) кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындауды, үш айдан аз уақытты құрайды. АК нормаларына сәйкес кепілге қойылған мүлікке өндіріп алу туралы талап-арызды қанағаттандырудан бас тарту жауапкердің материалдық жағдайына байланысты емес.

АК-нің 317-бабы 2-тармағы 1) тармақшасының ережелерін қолдану кезінде орындалмаған міндеттеме сомасына негізгі борыш сомасымен қатар тиесілі сыйақы мен комиссиялардың (өзге де төлемдердің) сомасы енгізілуге жатады, өйткені Шарттың талаптарында көзделген есептелген және төлеуге жататын сыйақы сомасы мен комиссия Қарыз алушының міндеттемесі болып табылады. Кепіл туралы шартта тараптар айқындаған кепілге салынған мүліктің құны құқықтық маңызға ие.

Кепілге салынған мүлікке өндіріп алу туралы талап қоюды қанағаттандыру туралы шешім шығарылған кезде соттың шешуіне жататын мәселелер. Ипотека туралы Заңның 20 бабының 3 тармағына сәйкес сот шешімде анықтап көрсетуі керек:

1) кепілге салынған мүліктің құнынан кепіл ұстаушыға төленуге жататын барлық сомалар. Пайыздық арақатынаста есептелетін сомалар үшін сыйақы есептелетін сома, сыйақы мөлшері және олар есептелуге жататын кезең көрсетілуі тиіс;

2) құнынан кепіл ұстаушының талаптары қанағаттандырылатын ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлік;

3) кепілге салынған жылжымайтын мүлікті сату кезінде оның бастапқы сату бағасы;

4) Егер қажет болса, жылжымайтын мүлікті өткізу сәтіне дейін оның сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі шаралар. Бұл мәліметтер сот шешімінің дәлелді бөлігінде қабылданған шешімнің уәждері баяндала отырып, сот шешімінің қарар бөлігінде көрсетілуге тиіс.

Кепілге қойылған жылжымайтын мүліктің бастапқы сату бағасын анықтау мәселелері бойынша. Бастапқы сату құнын айқындай отырып, әдетте, кепіл шартын жасасу сәтінде жүзеге асырылған кепіл нысанасын банктер ұсынған бағалаудан не Банк ұсынған өзге де басқа бағалаудан туындайды, бұл борышкердің Банктің дәлелдерін жоққа шығаратын тиісті дәлелдемелерді ұсынбауына түрткі болады, бұл кепіл берушінің құқықтарына қысым жасауға әкеледі. Кейіннен бұл жағдай атқарушылық іс жүргізу барысында борышкердің немесе өндіріп алушының құқықтарының бұзылуына әкелуі мүмкін.

АК-нің 257-бабына сәйкес меншік құқығы тоқтатылған кезде, Егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, мүлік оның нарықтық бағасы негізге алына отырып бағаланады. Жоғарғы Соттың "соттардың атқарушылық іс жүргізу туралы заңнаманы қолдануының кейбір мәселелері туралы" нормативтік қаулысының 11-тармағына сәйкес сот мүлікті бағалауды жүргізу кезінде "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Заң талаптарының сақталуын тексереді, ал белгіленген мән-жайларды АК-нің 257-бабының талаптары ескеріле отырып бағалайды, бұл Меншік құқығы тоқтатылған кезде мүлік мынадай негізде бағаланады: оның нарықтық бағасы. Ұлттық Банк Басқармасының 2014 жылғы 24 желтоқсандағы № 256 қаулысымен бекітілген кепіл және басқа да қамтамасыз ету құнын айқындау қағидаларының (бұдан әрі – қағидалар) 5, 8-тармақтарына сәйкес провизиялардың (резервтердің) мөлшерін есептеу мақсатында кепіл объектісін тәуелсіз бағалау қаржы ұйымының атқарушы органы бекіткен объектінің құнын айқындау әдістемесінде көзделген кезеңділікпен айқындалады, бірақ жылына кемінде бір рет. Ұлттық Банктің банктерге қойылатын осы талабын ескере отырып, банктер кепіл объектілерін жылына кемінде бір рет қайта бағалауға тиіс. Бағалау болмаған жағдайда немесе егер бағалау кепіл ұстаушы сотқа жүгінгенге дейін көп уақыт бұрын жүргізілген болса, онда кепілге қойылған мүліктің бастапқы сату бағасын айқындау үшін мүліктің меншік иесінің құқықтарына қысым жасамау мақсатында сот Банкке Қағидалардың талаптарына сәйкес мүлікті сатуға жататын бағалауды ұсыну міндетін жүктейді. Көрсетілген міндет орындалмаған кезде сот мүлікті бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыруға құқығы бар маманды тарту туралы мәселені шешуге, тиісті сараптама тағайындауға құқылы.

Әділет министрінің 2015 жылғы 25 ақпандағы № 115 бұйрығымен бекітілген Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптардың 12 - тармағына сәйкес бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы, егер бағалау туралы есепті жасау күнінен бастап бағалау объектісімен мәміле жасау күніне дейін бағалау объектілерімен мәміле жасау мақсаттары үшін ұсынылатын болып танылады немесе жария оферта ұсынылған күндер алты айдан аспады. Бағалау стандарттарының және Жоғарғы Соттың нормативтік қаулысының осы талаптарын негізге ала отырып, мүлікті бағалауды жүргізу кезінде "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Заң талаптарының сақталуын тексеру қажет, ал белгіленген мән-жайларды АК-нің 257-бабының талаптарын ескере отырып, мүліктің меншік иесінің құқықтарына қысым жасамау мақсатында бағалау қажет.

Борышкерден берешекті өндіріп алу туралы сот шешімін орындау тәртібімен кепілге салынған мүлікке өндіріп алу туралы сот шешімі болмаған кезде кепіл берушінің, Қарыз алушы болып табылмайтын үшінші тұлғаның мүлкіне өндіріп алу заңсыз болып табылады. Сот орындаушысының юрисдикциясы атқарушылық іс жүргізуге қатыспайтын адамдарға қолданылмайды. Мұндай жағдайлар үшін кепіл ұстаушы кепілге қойылған мүлікті өндіріп алу туралы кепіл берушіге талап-арызбен сотқа жүгінуге тиіс. Борышкердің меншігі болып табылмайтын мүлікке өндіріп алу кепіл берушінің мүлкіне өндіріп алу туралы сот шешімінсіз мүмкін емес. Борышкердің іс жүргізу мәртебесі бар кепіл берушіні айқындамай, кепілге қойылған мүлікке өндіріп алуға жол берілмейді.

Сот шешімімен кепілге қойылған мүлікке өндіріп алудан бас тартылған кезде берешекті өндіріп алу туралы сот шешімін орындау кезінде кепілге қойылған мүлікке өндіріп алуды қолдану. Соттың кепілге қойылған мүлікті өндіріп алудан бас тартуы кредитордың талаптарын қанағаттандыру үшін құқықтық негіздердің жоқтығын куәландырады. Банктің қарыз алушыға берешекті өндіріп алу туралы талап қоюы бойынша сот шешімін орындау тәртібімен туындайтын құқықтық қатынастар "атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы" арнайы заңмен (бұдан әрі – атқарушылық іс жүргізу туралы Заң) реттелген.

Атқарушылық іс жүргізу туралы Заңның 55-бабының 4-тармағына сәйкес борышкерде берешекті өтеу үшін жеткілікті ақша сомасы болмаған кезде өндіріп алу борышкерге тиесілі басқа мүлікке қолданылады. Мұндай жағдайда борышкердің мүлкінен өндіріп алу сот шешімін орындау тәсілі мен тәртібін өзгерту жолымен жүргізіледі.

Кепіл түріндегі ауыртпалықтың болуы кепіл ұстаушы болып табылатын Өндіріп алушының талаптарын қанағаттандыруға бағытталғандықтан, осы мүлікке өндіріп алуды қолдануға кедергі келтірмейді. Кепілге салынған мүлікті өндіріп алудың нақты негіздері мен тәртібі талаптары кепілмен қамтамасыз етілмеген өндіріп алушылар үшін ғана белгіленген. Атқарушылық іс жүргізу туралы Заңның 57-бабы кепілге салынған мүлікке өндіріп алу жағдайлары мен негіздерін көздейді және оны "арнайы талап ету субъектісімен"жүзеге асыру тәртібін регламенттейді. Атқарушылық іс жүргізу туралы Заңның 57-бабы 1-тармағының ережелері кепілмен қамтамасыз етілмеген өндіріп алушылардың талаптары бойынша кепілге салынған мүлікке өндіріп алу мүмкіндігі туралы жалпы ережені қамтиды.

**Талап арызға қоса берілетін негізгі құжаттардың тізбесі**

АІЖК-нің 149-бабының талаптарына сәйкес (1-тармақты қараңыз), оның ішінде талапкер өз талаптарын негіздейтін мән-жайларды растайтын құжаттар:

- банктік қарыз шарты;

- банктік қарыз шартына барлық қосымша келісімдер;

- кепіл шарты;

- қарызды өтеу кестесі;

- қарыз алушыға арналған жадынама;

- берешекті есептеу;

- Екінші деңгейдегі банктің ішкі кредиттік саясатының ережелері;

- қарыз алушының міндеттемені орындағанын растайтын төлем құжаттары;

- банктік қарыз шартына қол қою кезінде жасалған өзге де шарттар;

- сақтандыру шарты;

- банктік қызмет көрсету шарты;

- борышкерге жіберілген Банктің хабарламалары;

- қажет болған жағдайда-қарыз алушының кредиттік досьесі

**Істерді қарау және шешу кезінде қолдануға жататын заңдар**

Осы жәрдемақының II Бөлімінің I бөлігінің 1-тарауында (1.1) баяндалған нормативтік құқықтық актілер және, бұдан басқа:

Заңдар:

- "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" 2000 жылғы 30 қарашадағы № 109-II;

- 1995 жылғы 23 желтоқсандағы № 2723 "жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы";

-2010 жылғы 2 сәуірдегі № 261-IV "атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы".

Жоғарғы Соттың 2005 жылғы 20 маусымдағы № 2 "соттардың атқарушылық іс жүргізу туралы заңнаманы қолдануының кейбір мәселелері туралы"нормативтік қаулысы

Ұлттық Банк Басқармасының 2014 жылғы 24 желтоқсандағы № 256 "кепіл және басқа да қамтамасыз етудің құнын айқындау қағидаларын "бекіту туралы"қаулысы

"Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы" Әділет министрінің 2015 жылғы 25 ақпандағы № 115 Бұйрығы (бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар).

**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