

Нурахметова Г.Г., Саметов К.Н.

**Некоторые вопросы  
обращения взыскания  
на заложенное имущество**

Данная статья посвящена некоторым вопросам обращения взыскания на заложенное имущество. В современных условиях, особенно в банковской практике, залог получает все более широкое применение. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств может повлечь обращение взыскания на заложенное имущество. Проблема обращения взыскания на заложенное имущество на сегодняшний день приобретает особую актуальность, поэтому вопрос обращения взыскания на заложенное имущество имеет большое практическое и научное значение.

**Ключевые слова:** заложенное имущество, залог, залогодатель, залогодержатель.

---

Nurahmetova G.G., Samet K.N.

**Some foreclosure of the mort-  
gaged property issues**

This clause is devoted to some issues of the appeal of exaction on the mortgaged property. In modern conditions, especially in banking practice, a pledge is becoming more widely used. A pledge as a way to enforce the obligations can entail the appeal of exaction on a mortgaged property. Today, the problem of the appeal of exaction on the mortgaged property is of particular relevance. Therefore, the issue of the appeal of exaction on the mortgaged property is of great practical and scientific significance.

**Key words:** the mortgaged property, the bail, the pledger, the pledgeholder.

---

Нурахметова Г.Г., Саметов Қ.Н.

**Кейбір кепілге салынған мүлікті  
өндіріп алу туралы**

Берілген тармақ кейбір кепілге салынған мүлікті өндіріп алу туралы мәселелерге арналған. Кәзіргі таңда әсіресе банк қызметтерінде, кепіл мәселесі кең танылуда. Кепіл – міндеттеме орындауының қамсыздандыру тәсілі ретінде кепілге салынған мүлікті өндіріп алу туралы мәселе өзіне назар аударуы мүмкін. Кепілге салынған мүлікті өндіріп алу туралы мәселе бүгінгі таңда айрықша маңыздылық алуда. Сондықтан да кепілге салынған мүлікті өндіріп алу туралы мәселе тәжірибелік және ғылыми үлкен маңыздылық білдіреді.

**Түйін сөздер:** кепілге салынған, мүлік, кепіл, кепіл беруші, кепіл алушы.

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ  
ОБРАЩЕНИЯ  
ВЗЫСКАНИЯ  
НА ЗАЛОЖЕННОЕ  
ИМУЩЕСТВО**

Обращение взыскания на заложенное имущество является решающим этапом в развитии залогового правоотношения. От того, насколько рациональна процедура принятия решения об обращении взыскания и реализации заложенного имущества, зависит в целом эффективность института залога, что находит подтверждение на практике и отмечается многими учеными, исследующими проблемы института залога. На наш взгляд, норма п. 4 ст. 21 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» снижает эффективность залога как реального способа обеспечения исполнения обязательства. Так, п. 4 ст. 21 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» предоставляет суду право в решении об обращении взыскания на заложенное имущество при наличии уважительных причин отсрочить его реализацию на срок до одного года по просьбе залогодателя. Пунктом 4 ст. 21 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» определяются критерии, которыми следует руководствоваться суду при рассмотрении такой просьбы залогодателя [1]. По сравнению с Законом ст. 319 ГК, которая предоставляет суду такое же право, не определяет подобных критериев. Считаем, что в ГК было бы целесообразным указать конкретные основания, по которым суд может отсрочить продажу заложенного имущества. Бесспорно, что предоставление отсрочки служит не в интересах залогодержателя. Чтобы как-то компенсировать ущемление интересов залогодержателя, а также стимулировать должника к скорейшему исполнению своих обязательств, п. 3 ст. 319 ГК, п. 4 ст. 21 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» устанавливают, что отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки. Однако это никак не оправдывает такое ущемление интересов залогодержателя законом и делает неэффективным институт залога. Поэтому, было бы целесообразнее вообще отменить положения законодательства о возможности предоставления судом отсрочки реализации предмета залога на срок до одного года или же значительно сократить срок отсрочки.

Основанием реализации права залога является неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства. Согласно ст.318 ГК РК предусмотрен порядок обращения взыскания на предмет залога: удовлетворение требования залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится, если иное не установлено Гражданским Кодексом и иными законодательными актами или договором, в судебном порядке.

В случаях, предусмотренных договором о залоге, а также Гражданским Кодексом и иными законодательными актами, залогодержатель вправе самостоятельно реализовать находящееся в залоге имущество в принудительном внесудебном порядке путем проведения торгов (аукциона). Такое же право имеет банк-залогодержатель по реализации предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду. Принудительная внесудебная реализация заложенного недвижимого имущества не допускается в случаях, предусмотренных законодательным актом Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества [2].

Правом на внесудебную реализацию (но только путем проведения торгов) предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду, имеет банк-залогодержатель. Необходимо отметить, что право банка-залогодержателя не означает его обязанность по реализации предмета залога, обеспечивающего денежную ссуду, только во вне судебном порядке. Банк, как и любой другой залогодержатель, имеет право на обращение в суд на общих основаниях для судебной реализации заложенного имущества, что имеет место в ряде случаев, когда должник препятствует реализации заложенного имущества, а также в любых иных ситуациях. К тому же в соответствии с п. 3 ст. 25 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», установлены случаи, когда не допускается удовлетворение требований во вне судебном порядке любых залогодержателей, в том числе требований банков-залогодержателей по удовлетворению требований по денежным ссудам.

В соответствии со статьей 319 ГК РК, реализация (продажа) заложенного имущества производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законодательными актами не установлен иной порядок. При залоге денег и прав (требований) по денежному обязательству реализация этого заложенного имущества

производится путем передачи залогодержателю денег, являющихся предметом залога или причитающихся по заложенным правам (требованиям) по денежному обязательству, а при невозможности передачи денег в момент обращения взыскания на предмет залога – путем перевода на залогодержателя прав залогодателя на предмет залога [3, с. 104-118].

Если сумма денег, являющихся предметом залога или причитающихся по заложенным правам (требованиям) по денежному обязательству, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателя. При недостаточности суммы денег для покрытия требования залогодержателя он имеет право, при отсутствии иного указания в законодательных актах или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. Особенности реализации заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке устанавливаются Гражданским Кодексом и Законом об ипотеке недвижимости. Правила и процедуры, установленные Законом об ипотеке недвижимости для реализации ипотеки, применяются к реализации имущества при исполнении других видов залога, если Гражданским Кодексом не установлено иное.

По просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и сумм неустойки [2]. В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, включая залогодателя и залогодержателя. Говоря об участии залогодателя в проводимых торгах по реализации заложенного имущества, логичней было бы говорить, только о вещном поручителе – залогодатель, не являющемся должником по основному обязательству, так как на практике обращение взыскания на заложенное имущество имеет место после принятия залогодержателем всех мер по удовлетворению своих требований за счет денег должника. Но с учетом права залогодержателя на обращение взыскания на заложенное имущество вне зависимости от наличия или отсутствия денег должника, даже в случае, когда последний является залогодателем, испол-

не допустимо его участие в торгах. При этом и должник по собственному обязательству и залогодатель – вещный поручитель всегда вправе до продажи заложенного имущества исполнить основное обязательство и прекратить обращение взыскания на предмет залога.

Залогодатель вправе принимать участие в торгах, что порой выгоднее для него, чем обращение заложенного имущества в свою собственность по его текущей оценочной стоимости ввиду сложности ее определения. Перед началом торгов суд или доверенное лицо (статья 320 Гражданского Кодекса) вправе потребовать от каждого участника торгов внесения гарантийного взноса. Гарантийные взносы подлежат возврату по окончании торгов. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет конечной цены. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего конечную цену, не возвращается и остается в распоряжении суда или доверенного лица.

При объявлении торгов несостоявшимся, ввиду участия в них менее двух покупателей, залогодержатель вправе либо обратиться с залогом в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, устанавливаемой решением суда или доверенным лицом на основании заключения физических или юридических лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по оценке имущества, либо потребовать назначения новых торгов. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законодательных актах или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю. Должник и залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), вправе в любое время до того, как состоялась продажа предмета залога, прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, недействительно.

В соответствии со статьей 320 ГК РК реализации заложенного имущества произво-

дится в принудительном внесудебном порядке. Торги проводятся доверенным лицом, в качестве которого выступает юридическое лицо или гражданин, имеющее доверенность залогодержателя на реализацию заложенного имущества в случае нарушения обязательства, обеспеченного залогом.

Полагаем, что одной из проблем правового регулирования порядка реализации предмета залога является порядок удовлетворения требований залоговых кредиторов при перезалоге имущества. По нашему мнению, в Гражданском кодексе РК не решен вопрос о порядке обращения взыскания и реализации имущества, находящегося в залоге у нескольких залогодержателей, что требует совершенствования правового регулирования отношений по перезалогу имущества.

Таким образом, рассматривая вопрос о реализации заложенного имущества, считаем, что нормы ГК, устанавливающие единственный способ реализации заложенного имущества – путем продажи с публичных торгов, не отвечают потребностям развивающегося гражданского оборота и не учитывают особенностей отдельных объектов, которые могут выступать в качестве предмета залога. По нашему мнению, стороны залогового правоотношения не должны быть связаны императивными требованиями законодательных актов о возможности продажи предмета залога только с публичных торгов. В ГК и других законодательных актах должны быть предусмотрены, кроме публичных торгов, и другие способы продажи заложенного имущества, учитывающие как особенности предмета залога, так и интересы обеих сторон. Целесообразно также предоставить сторонам залогового правоотношения возможность в договорном порядке определять способ реализации заложенного имущества.

Рассматривая способы реализации предмета залога, возможно, необходимо обратиться к законодательствам зарубежных стран, регулирующих порядок реализации залогового права и предусматривающих различные способы реализации заложенного имущества в зависимости от вида залога или его предмета, поэтому считаем, что положения законодательства зарубежных стран, регулирующие способы реализации заложенного имущества и показавшие свою эффективность на практике, могут быть учтены нашим законодателем при совершенствовании правового регулирования залоговых отношений.

### Литература

- 1 Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» // Информационная система «ПАРАГРАФ», 2016.
- 2 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года // Информационная система «ПАРАГРАФ», 2016.
- 3 Шакиров Д. Вопросы совершения сделок с залоговым имуществом. 04.01.2011 // www. I.News.kz.

### References

- 1 Zakon Respubliki Kazahstan ot 23 dekabrya 1995 goda № 2723 «Ob ipoteke nedvizhimogo imushhestva» // Informacionnaja sistema «PARAGRAF», 2016
- 2 Grazhdanskij kodeks Respubliki Kazahstan (Obshhaja chast'), prinjat Verhovnym Sovetom Respubliki Kazahstan 27 dekabrja 1994 goda // Informacionnaja sistema «PARAGRAF», 2016
- 3 Shakirov D. Voprosy sovershenija sdelok s zalogovym imushhestvom. 04.01.2011 // www. I.News.kz.