

2. Комлик В. Состав правонарушения: теоретические подходы и практические измерения: автореф. дис. ... на соискание наук. степени канд.юрид. наук: 12.00.01. Киев, 2017. 40 с

3. Колпаков В. Административная ответственность (административно-деликтное право): учеб. пособие. Киев: ЮринкомИнтер, 2008. 256 с.

4. Федорчак И. Объективная сторона административного правонарушения в области земельного правоотношения. наук. вестник Ужгород.нац. ун-та. Серия право. 2014. Вып. Двадцать четвёртой Т. 3. С. 137-140

5. Административное право Украины: учебник для юрид. вузов и фак. / Ю.П. Битяк и др.; под ред. Ю.П. Битяка. Харьков: Право, 2000. 520 с.

ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ПРЕДОСТАВЛЕННОЕ В ЗАЛОГ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ БАНКОВСКОГО ЗАЙМА

*Нурбекова Г.Т. м.ю.н., старший преподаватель кафедры конституционного и
международного права*

НАО Карагандинского университета им. академика Е.А. Букетова

*Трущелёва В.И., м.ю.н., главный менеджер направления юридической службы АО
«ForteBank» г. Караганды*

Вопросы обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору банковского займа равно, как и порядок обращения взыскания на имущество являются злободневными и представляют практический интерес в банковских правоотношениях.

В соответствии с п. 1 ст. 727 Гражданского Кодекса РК (далее по тексту – ГК РК) по договору банковского займа займодаделец обязуется передать займы деньги заемщику на условиях платности, срочности, возвратности [1]. В качестве надлежащего исполнения обязательств по договору банковского займа в залог может быть предоставлено имущество. В большинстве случаев заложенное имущество в банк представляет собой недвижимое имущество в виде жилых и нежилых помещений, различных объектов производственного назначения, а также движимое имущество в виде транспортных средств, спецтехники.

Согласно п. 1 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 ГК РК [1].

Неисполнение заемщиком обеспеченного залогом обязательства выражается в нарушении условий договора банковского займа либо договора залога. Одним из видов неисполнения обязательств является наличие просрочки погашения задолженности по кредиту.

Согласно ч. 1 ст. 36 Закона РК «О банках и банковской деятельности в РК» при наличии просрочки исполнения обязательства по договору банковского займа, но не позднее двадцати календарных дней с даты ее наступления банк обязан уведомить заемщика способом и в сроки, предусмотренные в договоре банковского займа, о возникновении просрочки по исполнению обязательства по договору банковского займа и необходимости внесения платежей по договору банковского займа с указанием размера просроченной задолженности на дату, указанную в уведомлении; о праве заемщика -

физического лица по договору банковского займа обратиться в банк; о последствиях невыполнения заемщиком своих обязательств по договору банковского займа [2].

При этом п. 1-1 ст. 36 Закона устанавливает, что в течение тридцати календарных дней с даты наступления просрочки исполнения обязательства по договору банковского займа заемщик - физическое лицо вправе посетить банк и (или) представить в письменной форме либо способом, предусмотренным договором банковского займа, заявление, содержащее сведения о причинах возникновения просрочки исполнения обязательства по договору банковского займа, доходах и других подтвержденных обстоятельствах (фактах), которые обуславливают его заявление о внесении изменений в условия договора банковского займа. В случае поступления заявления заемщика - физического лица банк в течение пятнадцати календарных дней после дня получения рассматривает предложенные изменения в условия договора банковского займа в порядке, установленном нормативным правовым актом уполномоченного органа, и в письменной форме либо способом, предусмотренным договором банковского займа, сообщает заемщику - физическому лицу о согласии с предложенными изменениями в условия договора банковского займа; либо о своих предложениях по изменению условий договора банковского займа; либо об отказе в изменении условий договора банковского займа с указанием мотивированного обоснования причин такого отказа [2].

В соответствии с п. 2-1 ст. 36 Закона в случае ненадлежащего исполнения обязательств по договору банковского займа банк вправе рассмотреть вопрос о применении мер в отношении заемщика в соответствии с Правилами о внутренней кредитной политике банка; передать задолженность на досудебные взыскание и урегулирование коллекторскому агентству; уступить право (требование) по договору банковского займа, а также применить меры, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и (или) договором банковского займа, в том числе обратиться с иском в суд о взыскании суммы долга по договору банковского займа, а также обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество [2].

П. 1 ст. 317 ГК РК также закрепляет, что 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 [1].

Если залогодатель (должник) не исполнил или ненадлежащим образом выполнил свои обеспеченные залогом обязательства перед кредитором, то второй может обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество во внесудебном или судебном порядке.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 24 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» реализация ипотеки во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом. Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре либо соглашением при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке. В случае, если по истечении тридцати календарных дней доверенное лицо не определено соглашением сторон, оно назначается залогодержателем [3].

В соответствии с п. 1 ст. 25 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» до проведения торгов должны быть выполнены следующие процедуры:

1) доверенное лицо составляет уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, и вручает его залогодателю. При невозможности непосредственной передачи уведомления оно направляется залогодателю заказным письмом по его адресу, указанному в ипотечном договоре;

2) в случаях нереализации залогодателем права на самостоятельную реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, или нереализации залогодателем недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, в срок, установленный п. 3 ст. 20-1 данного закона, или в срок, установленный по соглашению

сторон ипотечного договора, но не ранее чем через тридцать календарных дней с момента вручения или отправки уведомления залогодателю в соответствии с подпунктом 1), доверенное лицо проводит оценку заложенного имущества и составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет отчет об оценке и уведомление о торгах на заложенное имущество залогодержателю и залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре залога, а также официально публикует объявление о торгах в соответствии со ст. 28 данного закона;

3) с момента первой публикации объявления о торгах все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на торги, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными;

4) с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее десяти дней.

По получении уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки. Залогодатель вправе также обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки на условиях, предусмотренных п. 4 ст. 21 данного закона [3].

Согласно п. 10 Нормативного Постановления ВС РК № 1 от 31.03.2017 г. «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» вопрос об обращении взыскания на имущество, которое является обеспечением по обязательству ипотечного жилищного займа, а также на предмет залога, принадлежащий третьему лицу (вещному поручителю), подлежит рассмотрению судом в отдельном исковом производстве по иску залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество в соответствии с требованиями ст. 21 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» [4]. В остальных случаях обращение взыскания в судебном порядке осуществляется по заявлению судебного исполнителя с учетом требований ст. 57 Закон РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» [5].

Так, в 2017 г. между Т. и АО «ForteBank» заключен договор банковского займа, согласно которого предоставлен заем на приобретение жилой недвижимости (ипотечный жилищный займ). Решением Темиртауского городского суда от 2018 г. с гражданина Т. в пользу АО «ForteBank» взыскана сумма задолженности в размере 3 242 598 тенге. В 2019 г. частным судебным исполнителем К. возбуждено исполнительное производство о взыскании с Т. в пользу АО «ForteBank» вышеуказанной суммы задолженности, которая не погашена. В качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств по займу на основании договора о залоге недвижимого имущества от 2017 г. Т. в залог предоставлена квартира, расположенная по в г. Темиртау. Согласно отчету об оценке от 2020 г. стоимость залогового имущества составляет 3 804 720 тенге. В 2021 г. Банк обратился в Темиртауский городской суд с иском об обращении взыскания на залоговое имущество, принадлежащее Т., мотивируя свои доводы тем, что в связи с неисполнением Т. своих обязательств перед АО «ForteBank», АО «ForteBank» имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества, решение суда о взыскании задолженности Т. не исполняется, мер к погашению долга Т. не принимает. Темиртауский городской суд, принимая во внимание ст. 299 ГК РК, п. 1 ст. 317 ГК РК, ст. 20 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества», посчитал, что исковые требования АО «ForteBank» об обращении взыскания на залоговое имущество, принадлежащее Т. на праве собственности, подлежащими удовлетворению, ввиду неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства. Темиртауский городской суд решил иск АО «ForteBank» к Т. об обращении взыскания на залоговое имущество удовлетворить, обратить взыскание на залоговое имущество, принадлежащее Т., - квартиру, расположенную в г. Темиртау, определив начальную стоимость при его реализации в размере 3 804 720 тенге.

Аналогичные исковые требования АО «ForteBank» рассмотрены Сатпаевским городским судам Карагандинской области. В 2007 году между АО «Темірбанк» (в настоящее время – АО «ForteBank») и М. заключен договор банковского займа, согласно которому М. выдан на потребительские цели. В качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств по займу в залог предоставлена квартира в г. Сатпаев, принадлежащая третьему лицу - матери М. Договорные обязательства по возврату займа М. были нарушены, в связи с чем, АО «Темірбанк» обратилось с исковым заявлением о взыскании суммы задолженности по договору банковского займа. Решением Сатпаевского городского суда от 2012 года иск АО «Темірбанк» удовлетворен частично, с М. взыскана сумма задолженности всего в размере 4 829 876 тенге. Решение суда не исполнено. Постановлением частного судебного исполнителя Ш. от 2020 года возбуждено исполнительное производство о взыскании задолженности с М. в пользу АО «ForteBank». Согласно отчета об оценке недвижимого имущества от 2021 года рыночная стоимость вышеуказанного залогового имущества составляет 4 270 000 тенге.

В этой связи в 2021 г. АО «ForteBank» обратилось в Сатпаевский городской суд об обращении взыскание на залоговое имущество, зарегистрированное за матерью М. Сатпаевский городской суд, учитывая, что в соответствии с п. 1 ст. 20 ГК РК, гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законодательными актами не может быть обращено взыскание, удовлетворил иск АО «ForteBank» к третьему лицу – матери М. об обращении взыскания на залоговое имущество.

При этом, в соответствии с. П. 2 ст. 317 ГК РК в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Нарушение обеспеченного залогом обязательства является 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.

Нарушение обеспеченного залогом обязательства по ипотечным займам, обеспеченным жилищем физического лица и не связанным с предпринимательской деятельностью, является 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 пятнадцати процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге;

2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее шести месяцев [1].

Таким образом, суд, установив законность и обоснованность требований об обращении взыскания на залог в судебном порядке, удовлетворяет иск банка либо заявление судебного исполнителя. В случае удовлетворения заявленных требований, решение суда об обращении взыскания на залог подлежит исполнению в общем порядке согласно Закону РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

Список использованной литературы:

1. Гражданский Кодекс Республики Казахстан (Общая часть) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.01.2022 г.) <https://online.zakon.kz/Document/>
2. Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 года № 2444 О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.01.2022 г.) <https://online.zakon.kz/document/>
3. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 31.12.2021 г.) <https://online.zakon.kz/Document/>
4. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года № 10 применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве (с изменениями от 20.04.2018 г.) <https://online.zakon.kz/Document/>
5. Закон РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» <https://online.zakon.kz/Document/>
6. Закон Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года № 261-IV «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.01.2022 г.) <https://online.zakon.kz/Document/>

ACTUAL PROBLEMS OF PROTECTING THE CONSTITUTIONAL RIGHTS OF CITIZENS IN THE CONSIDERATION OF CRIMINAL CASES IN THE CONTEXT OF A PANDEMIC

*Oralbekov A.S., second-year master's student of the Faculty of Law
Supervisor Bilyalova M.I., associate professor of the Department of Constitutional and International Law*

It is not secret that the pandemic caused by COVID-19 has significantly affected the productivity of many fields of activity. New global problems have also affected the work of the courts in the administration of justice. In order to protect public health and prevent the spread of the virus, the courts were forced to switch to remote consideration of court cases, which, in turn, raised a number of issues requiring further settlement.

In connection with the announcement of quarantine in the country, the Supreme Court recommended that trials be conducted remotely via videoconferencing using the TrueConf platform, postponing the consideration of court cases for which the procedural deadlines have not come (including suspensions, postponements, extensions, etc. [1]), and also gave recommendations to participants in the process to participate in an online meeting [2]. If before the introduction of the state of emergency, 150 meetings were held online every day in the republic, then after their number increased to 4,500 [3].

An analysis of judicial practice for the period from March 2020 to the present day allows us to conclude that the consideration of cases through online court sessions has both advantages and a number of disadvantages. The advantages include organizational factors, such as ensuring the health of the population, saving time and financial costs. At the same time, this format of court sessions revealed quite a lot of organizational, technical and legal problems that both the courts and the participants in the process faced, since this form of consideration of cases is not regulated by law.

According to part 1 of Article 345 of the Criminal Procedure Code (hereinafter referred to as the CPC), the law provides for the possibility of considering cases only via video communication, but it does not provide for its regulation, with the exception of only one judicial action - remote interrogation of a witness and a victim via videoconferencing (Articles 213, 269 Parts 7-9, 370 of the CPC). Meanwhile, the consideration of cases online differs significantly