

References:

1. Annex 1 Agreed Procedures for Arbitration under Article 25 the DSU in Dispute DS X, Annex 2 Composition of the Pool of Arbitrators Pursuant to Paragraph 4 of Communication JOB/DSB/1/ADD.12
2. 胡加祥. 上诉机构“停摆”之后的WTO争端解决机制何去何从[J]. 国际经贸探索, 2020, 36(01): 90-98
3. 房东. 解决WTO上诉机构危机: 启动投票制度的初步设想[J]. 国际经济法学刊, 2019, 22(04): 17-23
4. Elisa D'Alterio. From judicial comity to legal comity: A judicial solution to global disorder?[J]. International journal of constitutional law, 2011(2): 394-424
5. World Trade Organization. (2020). Understanding the WTO: The Dispute Settlement System. Geneva: WTO

Таушкенов Р.Т.

Магистрант ОП «7М04205-Частное право»

*(научный руководитель – доктор философии (PhD), ассоциированный профессор
Акимжанова М.Т)*

ИПОТЕКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ВИД ЗАЛОГА

С момента вступления в силу Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» прошло почти 30 лет. [1] За время действия данного закона произошли значительные изменения в правоприменительной практике, связанные с регулированием ипотечных отношений, причем по ряду вопросов эти изменения носили принципиальный характер. В данной статье акцент будет сделан на отдельных аспектах залога недвижимого имущества и специфике его правоприменения. Ипотека является сложным обеспечительным инструментом, поскольку охватывает обязательство в целом. Чаще всего залог недвижимого имущества используется для гарантирования выполнения обязательств, связанных с кредитами и займами. В судебной практике нередко поднимался вопрос о допустимости заключения договора ипотеки в целях обеспечения других видов гарантий (например, банковской гарантии или поручительства). Аналогичным образом положительно решается вопрос о возможности заключения договора ипотеки для обеспечения обязательств, возникающих из договора поручительства.

В статье 303 Гражданского Кодекса Республики Казахстан проводится классификация видов залога по двум основным отличительным признакам - по объёму полномочий сторон договора о залоге и по характеру имущества, используемого в качестве предмета залога. [2] По объёму полномочий сторон договора о залоге, залог делится на ипотеку и заклад. Классифицирующим признаком для выделения ипотеки является предоставление залогодателю или третьему лицу при заключении договора о залоге права владения и пользования предметом залога.

Согласно действующему гражданскому законодательству Республики Казахстан, предметом ипотеки могут выступать предприятия, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и любое другое имущество, не изъятое из гражданского оборота. При этом отдельные плоды могут быть предметом ипотеки только в том случае, если после отделения они не становятся объектом прав третьих лиц. [2] Таким образом, ипотека охватывает не только залог недвижимого имущества, но и залог движимого имущества, а также имущественных прав, при этом имущество остается во владении и пользовании залогодателя. Именно сохранение заложенного имущества во владении и пользовании залогодателя выделяет ипотеку как особую форму залога в соответствии с нормами Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Термин «ипотека» включает не только залог недвижимости, как это обычно принято в правовых системах других стран, но и залог движимого имущества и имущественных прав, при условии, что имущество остается у залогодателя или третьих лиц. В качестве предмета залога могут выступать предприятия, сооружения, здания, квартиры, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и любое имущество, не изъятое из гражданского оборота. Кроме того, в соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Республики Казахстан, предметом ипотеки может быть имущество, пригодное для залога, за исключением тех случаев, когда законодательство запрещает оставлять имущество во владении и пользовании залогодателя. [2]

Одним из ключевых оснований для классификации ипотеки является разграничение предметов залога на движимое и недвижимое имущество. Поскольку гражданское законодательство не дает четкого определения движимого имущества, наиболее логичным подходом в рамках классификации ипотеки является использование определения недвижимости.

Согласно действующему законодательству, к недвижимому имуществу относятся здания, сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, которые неразрывно связаны с землей, то есть их перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.[2] Эволюция понятия недвижимого имущества привела к необходимости внесения изменений в законодательные акты, включая Закон «Об ипотеке недвижимого имущества», Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3] и Земельный кодекс Республики Казахстан. [4] Эти изменения способствовали уточнению правового регулирования в области ипотеки, а также установлению четких границ между объектами недвижимости и движимыми вещами.

Согласно статье 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан, к категории недвижимого имущества приравниваются воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда смешанного плавания «река-море», а также космические объекты. Такое приравнивание связано с необходимостью обязательной государственной регистрации данных транспортных средств. Все остальные объекты (включая деньги и ценные бумаги), которые не подпадают под определение недвижимости или приравненных к ней объектов, относятся к движимому имуществу.[2] Ключевым критерием для разделения ипотеки движимого и недвижимого имущества является обязательность регистрации. В соответствии со статьями 118 и 155 Гражданского кодекса Республики Казахстан, залог недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, несоблюдение которой влечет его недействительность. В случае с движимым имуществом регистрация требуется только в тех случаях, которые прямо предусмотрены законодательством. [3]

Еще на этапе разработки Гражданского кодекса Республики Казахстан предполагалось, что регулирование ипотеки предприятий, зданий, прав на земельные участки и иного недвижимого имущества будет осуществляться отдельным специализированным законом - «Об ипотеке недвижимого имущества».[1] При этом общие положения о залоге, закрепленные в Гражданском кодексе, предполагалось применять к ипотеке недвижимости только в тех случаях, когда специальный закон не содержит иных норм. Что касается ипотеки объектов, приравненных к недвижимому имуществу, их регулирование должно основываться на общих положениях о залоге, установленных гражданским законодательством Республики Казахстан. Такой подход обеспечивает правовую определенность и системность в регулировании различных видов ипотеки.

Залог на недвижимое имущество может возникать как на основании закона, так и в силу договора. При этом правила, регулирующие залог, возникающий по договору, применяются и к ипотеке, устанавливаемой вышеуказанным законом. Действующее законодательство предусматривает ряд случаев, когда залог возникает в силу закона:

- при передаче недвижимого имущества под выплату ренты получатель ренты получает право залога на это имущество для обеспечения обязательств плательщика;[2]

- по договору купли-продажи товара в кредит с рассрочкой платежа товар, проданный на таких условиях, считается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязанности по оплате;

- Согласно пункту 1 статьи 77 Закона «Об ипотеке», жилой дом или квартира, приобретенные полностью или частично за счет кредита банка или другой кредитной организации, находятся в залоге у этой организации. [1]

Согласно пункту 1 статьи 310 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено договором залога, право залога, включая ипотеку, возникает в зависимости от характера имущества. Для имущества, залог которого требует государственной регистрации, право залога устанавливается с момента регистрации договора. Для другого имущества залог возникает с момента его передачи залогодержателю, а если передача не предусмотрена, то с момента заключения договора залога. Например, в соответствии с подпунктом 3 статьи 5 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», залог недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации в правовом кадастре. Таким образом, право ипотеки на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации договора залога, как это установлено пунктом 1 статьи 7 данного Закона.[3]

Ипотека может быть установлена исключительно в отношении индивидуально определенного объекта недвижимости, который имеет четко обозначенные границы, зарегистрирован в Правовом кадастре и имеет уникальный кадастровый номер. Для имущества, находящегося в общей совместной собственности, установление ипотеки возможно только с согласия всех собственников, что предусмотрено пунктом 1 статьи 5 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества». Такой правовой режим распространяется, в частности, на совместно нажитое имущество, регулируемое нормами Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье».[5] В отличие от этого, имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть обременено ипотекой без получения согласия всех собственников, однако возникает вопрос: не нарушает ли такой порядок права и законные интересы других собственников? Законодатель предусмотрел механизм защиты таких интересов: в случае обращения взыскания на долю, правила преимущественной покупки доли другими собственниками, остаются в силе.[2] При продаже доли в общей собственности третьему лицу другие сособственники имеют преимущественное право покупки по цене, за которую доля выставляется на продажу, и на тех же условиях. Исключением является продажа доли с публичных торгов. В этом случае закон признает, что право на публичные торги не может быть ограничено правом преимущественной покупки.

Пункт 2 статьи 216 ГК РК уточняет, что если остальные сособственники отказываются выкупать долю должника, кредитор вправе добиваться в судебном порядке обращения взыскания на эту долю путем продажи через публичные торги. Таким образом, публичные торги проводятся даже при отсутствии согласия всех собственников, но закон предоставляет участникам долевой собственности первоочередное право на приобретение доли перед ее выставлением на торги. В теории гражданского права подобный механизм выглядит сбалансированным и логичным, однако на практике реализация данных норм может сопровождаться значительными сложностями. Например, могут возникать затруднения с оценкой доли, соблюдением процедуры извещения сособственников или урегулированием споров между участниками общей собственности. Эти обстоятельства подчеркивают важность детального регулирования и четкого исполнения указанных положений законодательства. Например, как и кто должен предлагать другим участникам долевой собственности приобрести заложенную долю должника, если на нее обращается взыскание судом, но она все еще принадлежит должнику? Ведь должник остается собственником, а сама процедура обращения взыскания через суд носит принудительный характер. Она не соответствует всем признакам добровольной купли-продажи, так как собственник доли не выражает желания ее продать — продажа осуществляется из-за невыполненных

обязательств. Здесь отсутствует элемент свободного волеизъявления, что противоречит принципу диспозитивности.[6;14]

Судебное решение обычно определяет порядок продажи заложенного имущества через публичные торги, включая начальную цену, шаг аукциона и прочие условия. Однако закон предусматривает, что перед публичными торгами доля должна быть предложена сосособственникам. Возникает вопрос: по какой цене будет предложена доля? Возможны ли изменения этой цены, как это происходит на торгах? Если сосособственникам предлагается фиксированная цена без возможности ее корректировки, их права оказываются ущемленными по сравнению с участниками публичных торгов, которые могут влиять на цену в ходе аукциона.

Таким образом, закон в определенной степени создает неравенство, отдавая преимущество участникам публичных торгов перед сосособственниками, что противоречит принципам диспозитивности и равенства гражданского права. Несмотря на публичный характер реализации имущества, нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан, регулирующие преимущественное право покупки, должны сохранять силу, обеспечивая равенство всех участников. Кроме того, если участник долевой собственности пожелает участвовать в торгах, чтобы приобрести долю по более низкой цене, чем изначально предложенная, он не имеет никаких преимуществ перед другими участниками торгов. При этом ранее ему могла быть предложена доля по завышенной фиксированной цене, без возможности снижения. Такая ситуация ставит сосособственников в заведомо невыгодное положение и требует законодательного пересмотра.

Для устранения этой проблемы можно предложить проводить два этапа аукциона: первый — только для сосособственников, второй — для всех остальных участников. Да, это может удлинить процесс реализации доли и усложнить процедуру взыскания, но обеспечит соблюдение прав всех сторон. Такая мера позволит минимизировать коллизии и защитить права участников долевой собственности, соблюдая баланс интересов.

Список литературы:

1. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 04.12.2024 г.)// https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004032&sub_id=10000&pos=69;-53#pos=69;-53
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.09.2024 г.)// https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061&pos=387;-47#pos=387;-47
3. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 20.08.2024 г.)// https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294
4. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 04.12.2024 г.)// https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583
5. Кодекс Республики Казахстан от 26 декабря 2011 года № 518-IV «О браке (супружестве) и семье» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.09.2024 г.)// https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31102748
6. Пономарева Е.С. Правовое регулирование ипотеки// Постулат. – 2017. № 11.– С.14-16.

Урынбаев А.В.

Магистрант 1 курса юридического факультета, Карагандинский университет им. Е.А. Букетова

(Научный руководитель: Нуржанова А.С. м.ю.н., ст. преподаватель кафедры гражданского и трудового права, Карагандинский университет им. Е.А. Букетова)