
4. <https://stat.gov.kz/region/256619/simple>

6. Информационный справочник о научно-экспертной деятельности Ассамблеи народа Казахстана Карагандинской области. Караганда, 2018.– 245 с.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ЗАЛОГ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ БАНКОВСКОГО ЗАЙМА

Труцелёва В.И., магистр юридических наук, главный менеджер направления юридической службы АО «ForteBank» г. Караганды

Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных законодательством Республики Казахстан. Согласно п. 1 ст. 299 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее по тексту – 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].

Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законодательными актами. Совместная недвижимость супругов (дома, квартиры, здания, сооружения, земельные участки и др.) также может быть предоставлена в залог в качестве залогового обеспечения надлежащего исполнения обязательств одного из супругов, либо обоих супругов, либо третьего лица перед другими лицами, в том числе, перед банком в качестве надлежащего исполнения обязательств по договору банковского займа.

Совместной собственностью супругов является имущество, нажитое во время брака (п. 1 ст. 223 ГК РК, п. 1 ст. 33 Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» (далее – Кодекс) [1, 2].

Если имущество находится в совместной собственности, то распоряжение им осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом. Если сделка требует нотариального удостоверения или государственной регистрации, согласие других участников совместной собственности на совершение сделки должно быть подтверждено в нотариальном порядке (п. 2, п. 3 ст. 220 ГК РК) [1]. Так, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (п. 3 ст. 34 Кодекса) [2]. Данное требование также распространяется на заключение договора о залоге недвижимого имущества.

Таким образом, правомерно заключение договора о залоге совместной собственности супругов между залогодержателем и залогодателем – одним из супругов –

«титულным собственником», указанным в правоустанавливающем документе. При этом, обязательно предоставление нотариально заверенного заявления второго супруга о согласии на предоставление имущества в залог. При подписании заявления о согласии предоставления имущества в залог супруг подтверждает, что в дееспособности не ограничен, не находится в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья может осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, которые могут препятствовать осознанию сути подписываемого заявления, а также подтверждает, что не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия. Передача в залог недвижимости, находящейся в общей совместной собственности, без получения нотариально удостоверенного согласия супруга влечет недействительность сделки.

В случаях, предусмотренных п. 1 ст. 321 ГК РК, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства. Если требование о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства не будет удовлетворено, залогодержатель вправе обратиться с иском на предмет залога. Также, если договором предусмотрено возвращение предмета займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части предмета займа, залогодатель вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся части предмета займа вместе с причитающимся вознаграждением, а также удовлетворить свои требования путем обращения с иском на заложенное имущество (пп. 4) п. 2 ст. 321 ГК РК) [1].

Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем реализации ипотеки в судебном порядке или реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законами Республики Казахстан, либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон, а также путем обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно ст. 32 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» [3].

Для реализации ипотеки в судебном порядке, при невозможности погашения задолженности за счет иного имущества либо при недостаточности имущества, взыскатель либо судебный исполнитель вправе обратиться в суд с заявлением об обращении взыскания на недвижимое имущество.

При этом, законодательством РК предусмотрены условия, при которых даже в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств должником в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано. Так, суд вправе отказать в удовлетворении требований об обращении взыскания на залог в случае, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоизмерен стоимости заложенного имущества. То есть сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее десяти процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге и при этом период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

П. 10 Нормативного Постановления Верховного Суда Республики Казахстан № 1 от 31.03.2017 г. «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» устанавливает, что в двух случаях вопрос об обращении взыскания на имущество, подлежит рассмотрению только по иску залогодержателя. Во-

первых, если залоговое имущество является обеспечением по обязательству ипотечного жилищного займа. Во-вторых, если предмет залога принадлежит третьему лицу [4].

В отношении первого случая при рассмотрении судами дел не возникает спорных ситуаций, достаточно лишь разграничивать понятия ипотечный жилищный заем и ипотечный заем. Ипотечный жилищный заем – это заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта. Ипотечный заем – это банковский заем, обеспеченный ипотекой недвижимого имущества. То есть если физические лица приобретают жилую недвижимость, осуществляют постройку либо ремонт жилища за средства, полученные по договору банковского займа, при этом в договоре займа обязательно указана цель финансирования – строительство жилища, покупка жилища и (или) ремонт – это ипотечный жилищный заем. Если банковский заем получен под залог недвижимости, имеющейся в собственности до получения займа, – это ипотечный заем.

При этом, по некоторым вопросам, касающимся реализации ипотеки в судебном порядке, в случае если залогом выступает совместная собственность супругов, судебная практика не является единообразной.

Так, частный судебный исполнитель обратился в суд с заявлением (представлением) об обращении взыскания на имущество, находящееся в совместной собственности супругов. Один из супругов выразил свое несогласие с представлением частного судебного исполнителя, настаивая на том, что взыскание должно быть обращено только на долю в имуществе супруга - должника. Суд доводы супруги посчитал несостоятельными, так как супруг с согласия сособственника (супруги) добровольно заключил договор залога, направленный на обеспечение исполнения обязательств заемщика, поэтому Банк, будучи залогодержателем, вправе получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. То есть, при наличии договора о залоге, заключенного между залогодержателем и залогодателем – одним из супругов, и при наличии нотариально заверенного заявления второго супруга о согласии предоставления имущества в залог, в залоге находится целая единица недвижимого имущества. Определением суда представление частного судебного исполнителя удовлетворено, обращено взыскание на имущество в целом.

По другому спору суд, при рассмотрении представления частного судебного исполнителя об обращении взыскания на имущество супругов установил, что, обращая взыскание по долгам должника на имущество, являющееся общей совместной собственностью, судебный исполнитель или сторона в исполнительном производстве обязаны обратиться в суд с требованием об определении доли должника, если доли не определены в установленном законом порядке. В связи с тем, что доли в совместной собственности не определены, судом отказано в удовлетворении представления частного судебного исполнителя об обращении взыскания на имущество. В случае определения долей супругов в общем совместном имуществе, если заемщиком (должником) является один из супругов, дальнейшее обращение взыскания на долю второго супруга (даже при наличии нотариального заявления о согласии предоставления имущества в залог) возможно только по иску залогодержателя в отдельном исковом производстве.

Также спорный момент возникает в связи с тем, что при обращении банком в суд с исковым заявлением об обращении взыскания на совместную собственность супругов в качестве ответчика привлекается супруг - залогодатель. Далее при возбуждении

исполнительного производства по решению суда об обращении взыскания на предмет залога, сторонами исполнительного производства в силу ст. 15 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» являются банк - взыскатель и супруг – залогодатель [3]. Второй супруг - собственник не приобретает статуса ответчика по гражданскому делу, в последствии не приобретает статуса должника в исполнительном производстве. Данный факт исключает его возможность реализовать принадлежащие ему соответствующие материальные и процессуальные права, это приводит к возникновению исковых требований об обжаловании состоявшихся торгов. Исковое требование обосновывается тем, что, являясь собственником имущества, истец был лишен преимущественного права выкупа, был лишен права оспорить результаты оценки имущества и права на самостоятельную реализацию предмета залога. В тех случаях, когда супруги в момент реализации имущества состоят в браке и проживают одной семьей, недобросовестность второго супруга, осведомленного о юридической судьбе совместного имущества, очевидна. Однако в некоторых случаях, когда брак между супругами на момент реализации расторгнут, и супруг - истец действительно не знал и не мог знать об обращении взыскания на общую квартиру, возникают определенные спорные вопросы при рассмотрении дел.

Учитывая изложенное, во избежание затруднений при разрешении судебных споров, связанных с судебной реализацией залога – совместной собственности супругов, считаем необходимым закрепить на законодательном уровне порядок обращения взыскания на залоговое имущество, приобретенное супругами в период брака.

1 Гражданский Кодекс Республики Казахстан (Общая часть) // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061

2 Кодекс Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31102748

3 Закон РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30617206

4 Нормативное Постановление Верховного Суда РК № 1 от 31.03.2017 г. «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39549074&show_di=1

CONSTITUTIONAL BASIS OF THE INSTITUTION OF CITIZENSHIP

*YERZHANOVA F.A., law sciences candidate, associate professor of jurisprudence
Academician E.A. Buketov Karaganda University*

The Constitution of the Republic of Kazakhstan is the legal basis for the formation of national legislation focused on universally recognized norms of international law. Domestic Basic Law as a whole corresponds to the world trends in the development of constitutional law, due to the general globalization and internationalization of law. The 1995 Constitution of the Republic of Kazakhstan [1] enshrined the most important guarantees for the development of Kazakhstan as a democratic legal state, in which the rights and freedoms of man and citizen are recognized, respected and protected. The ownership of all power in the country to