

RESUME

Z.K. Smagulova, PhD

Innovative University of Eurasia (Pavlodar),

Ye.K. Zhumanov

Department of Health Pavlodar region (Pavlodar)

Some aspects of the civil service system in the Republic of Kazakhstan and international experience in effective government machinery creation

This article describes the features and principles of the civil service system in the Republic of Kazakhstan, as well as international experience to create an effective state apparatus by the example of South Korea.

Keywords: *civil service, administrative staff, personnel policies, political civil servants, public administration.*

УДК 347.275 (574)

Т.И. Смирнова, магистр социальных наук,

А.М. Жигампар, магистр социальных наук

Инновационный Евразийский университет (г. Павлодар)

Особенности гражданских споров об обращении взыскания на залоговое недвижимое имущество

Аннотация. *В данной статье рассмотрены особенности гражданских споров с банками об обращении взыскания на залоговое недвижимое имущество. Исследована судебная практика по данной категории дел.*

Ключевые слова: *зalog, ипотека, судебная практика, банк.*

В Республике Казахстан выявлена тенденция увеличения обращений банков, организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, в судебные органы с исками о взыскании задолженности по договорам займа и обращении взыскания на заложенное имущество.

Злободневной проблемой является то, что банки, организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций, предоставляя займы на 10 лет и более длительные сроки (и в основном на покупку жилья), практически через незначительное время ставят перед заемщиком требования о досрочном исполнении ими обязательств по возврату кредита. В случае неисполнения данного условия, обращаются в суд с иском о принудительном взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

При этом остается без внимания вопрос о том, что ни залог, ни гарантия, ни поручительство, ни иные способы обеспечения не являются главным обеспечением возврата займа. В соответствии с Правилами о внутренней кредитной политике банка, утверждаемыми уполномоченным органом управления банка, основным обеспечением возврата займа является стабильная платежеспособность (кредитоспособность) заемщика.

То есть уровень финансово-хозяйственного состояния клиента банка, его правовое положение, на основании которых кредитный специалист банка делает выводы о финансовой устойчивости заемщика, возможности эффективного использования заемных средств и его способности вернуть средства в соответствии с условиями договора займа.

Анализ судебной практики по данной категории дел показал, что обращение банков в суд с требованием о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество вызвано, прежде всего, тем, что обращение взыскания на залоговое имущество в судебном порядке позволяет в дальнейшем при недостаточности сумм, полученных от реализации залогового имущества, реализовывать право банка на обращение взыскания на иное имущество должника, его гаранта, поручителя.

При продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора с торгов во внесудебном порядке, а также при переходе такого имущества в собственность залогодержателя в соответствии с пунктом 2 статьи 37 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества» одновременно с прекращением ипотеки, прекращается основное обязательство [1]. То есть прекращается право банка на истребование задолженности в полном объеме.

Между тем, при заключении и исполнении договора данного вида между сторонами возникают обязательственные правоотношения, вытекающие из договора банковского займа, согласно которому займодавец обязуется передать в займы деньги заемщику на условиях платности, срочности, возвратности (пункт 1 статьи 727 ГК).

Именно условия платности, срочности, возвратности позволяют рассматривать договор банковского займа как разновидность договора займа, предусмотренного статьей 715 ГК и отличают его от других договоров [1].

Таким образом, вступая в договорные отношения с банком, заемщик обязуется за пользование заемными деньгами уплатить банку вознаграждение, определяемое в договоре установленной процентной ставкой от суммы займа (платность). Возвратить заемные средства и вознаграждение в указанные в договоре сроки (срочность, возвратность).

Условие о платности не может быть предусмотрено только по договору банковского займа, где заимодавцем выступает исламский банк (пункт 1-1 статьи 727 ГК).

На практике некоторые суды, сославшись на пункт 2 статьи 299 ГК РК, рассматривают дела по искам банков к заемщикам о взыскании задолженности по договору банковского займа и обращении взыскания на заложенное имущество с применением только норм Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества». При этом судами не принимается во внимание то обстоятельство, что по смыслу пункта 2 статьи 299 ГК, в случаях, когда Законом «Об ипотеке недвижимого имущества» не установлены определенные правила, то применяются нормы ГК РК.

В соответствии с пунктом 1 статьи 317 ГК 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 [2].

В данном случае неисполнение заемщиком обеспеченного залогом обязательства выражается в невозврате заемных средств, в неуплате вознаграждения за пользование займом при наступлении сроков их исполнения, в неуплате суммы неустойки (пени), комиссии банка и т.п.

Ненадлежащее исполнение обеспеченного залогом обязательства выражается в несвоевременном исполнении заемщиком обеспеченного залогом обязательства (просрочке исполнения). Например, возврат определенной части суммы займа производится заемщиком с задержкой и с нарушением установленного договором графика погашения займа по частям; уплата вознаграждения (интереса) - с задержкой и нарушением сроков, не в полном объеме и т.п.

Таким образом, по этим основаниям банк может обратиться в суд с требованием о взыскании с заемщика имеющейся на момент обращения в суд определенной задолженности, т.е. фактической задолженности. Например, о взыскании непогашенной в срок части основного долга (части суммы займа), начисленной и неуплаченной на определенную дату суммы вознаграждения (интереса) за пользование займом и т.д.

Однако, как показал анализ судебных дел, банки практически не обращаются в суды с требованием о взыскании текущей задолженности заемщика и обращении взыскания на заложенное имущество [3].

Это связано с тем, что фактическая задолженность по займу практически является незначительной, поскольку в последнее время наметилась тенденция на предоставление банками в основном крупных сумм займов на длительные сроки (10 и более лет) с погашением займа частями в соответствии с установленным сторонами договора графиком, в связи с чем условия о полном исполнении обязательств по возврату займа еще не наступили.

При разрешении таких исков, суд, рассматривая требования о взыскании текущей задолженности, может отказать в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, потому что допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (пункт 2 статьи 317 ГК).

Между тем при наличии хотя бы одного из случаев, приведенных в пункте 1 статьи 321 ГК, банк вправе сначала потребовать досрочного исполнения основного обязательства, обеспеченного залогом, и только, если это требование не будет удовлетворено, у него возникает право на обращение взыскания на залог.

Данные нормы Гражданского кодекса не всегда соблюдаются при заключении и исполнении договоров банковского займа, обеспеченных залогом.

Практически все договоры банковского займа, обеспеченные залогом, содержат право банка потребовать от заемщика досрочно (в указанный банком срок) исполнить все обязательства по договору. Возвратить в полном объеме сумму займа, уплатить начисленное вознаграждение (интерес) и иные суммы, подлежащие уплате заемщиком банку в соответствии с условиями договора, при наступлении любого из указанного в договоре случая.

Этими случаями, как показал анализ судебной практики, могут быть: нарушение заемщиком любого из обязательств по договору; если банк определит возникновение угрозы полноте и/или своевременности исполнения заемщиком обязательств по договору; если заемщик предоставил недостоверную отчетность или недостоверные сведения о доходах или наличии (состоянии) обеспечения и т.п.

То есть, в нарушение вышеперечисленных требований норм статьи 321 ГК РК, банки разрабатывают собственные, выгодные только им, но не заемщику, залогодателю правила досрочного исполнения обязательства по договору банковского займа, обеспеченного залогом, и обращения взыскания на заложенное имущество, и выдают займы только лицам, принявшим данные условия.

Всё это в дальнейшем дает право банку незаконно требовать досрочный возврат займа у заемщика с обращением взыскания на залог, в том числе путем обращения с данным требованием в суд.

Обзор судебной практики также показал, что чаще всего в качестве залога выставляется жилое помещение (квартира, дом с земельным участком и т.п.). Обстоятельства, когда Банк требует обратить

взыскание на заложенное имущество - жилье, то последствия обращения взыскания на это имущество всегда вызывает определенную напряженность в обществе. Поэтому при разрешении в суде вопросов об обращении взыскания на заложенное имущество в виде жилья или производственного объекта, необходим дифференцированный подход, с учетом вышеизложенных и установленных обстоятельств.

Опасения различных кредитных организаций о том, что может возникнуть опасность невозможности осуществления кредитования, несостоятельны, поскольку, как уже отмечалось выше, законодательством предусмотрены и другие основания для защиты интересов как заимодателей, так и заемщиков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Гражданский кодекс Республики Казахстан. Общая и особенная части. – Алматы: Юрист, 2013. – 308 с.
- 2 Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества» (с последующими изменениями и дополнениями) // ИС ПАРАГРАФ, 10.10.2013. – Режим доступа: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004032.
- 3 Обзор судебной практики разрешения споров о взыскании задолженности и об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество (Надзорная судебная коллегия по гражданским и административным делам Верховного Суда Республики Казахстан, 2011 г.) // Казахстанская фондовая биржа (KASE). – Режим доступа: <http://www.kase.kz/news/show/1098873>.

REFERENCES

- 1 Grazhdanskij kodeks Respubliki Kazakhstan. Obshhaya i osobennaya chasti. – Almaty: YUrist, 2013. – 308 s.
- 2 Zakon Respubliki Kazakhstan ot 23 dekabrya 1995 goda «Ob ipoteke nedvizhimogo imushhestva» (s posleduyushhimi izmeneniyami i dopolneniyami) // IS PARAGRAF, 10.10.2013. – Rezhim dostupa: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004032.
- 3 Obzor sudebnoj praktiki razresheniya sporov o vzyiskanii zadolzhennosti i ob obrashhenii vzyiskaniya na zalogovoe nedvizhimoe imushhestvo (Nadzornaya sudebnaya kollegiya po grazhdanskim i administrativnym delam Verkhovnogo Suda Respubliki Kazakhstan, 2011 g.) // Kazakhstanskaya fondovaya birzha (KASE). – Rezhim dostupa: <http://www.kase.kz/news/show/1098873>.

ТҮЙІН

*Т.И. Смирнова, әлеуметтік ғылымдардың магистрі,
А.М. Жигампар, әлеуметтік ғылымдардың магистрі
Инновациялық Еуразия университеті (Павлодар қ.)*

Кепілздегі жылжымайтын мүлікті өндіріп алуға жүгіну туралы азаматтық даулардың ерекшеліктері

Бұл мақалада кепілге салынған жылжымайтын мүлікті өндіріп алуға жүгіну туралы банктермен болатын азаматтық даулардың ерекшеліктері қарастырылған. Осы санаттағы істер бойынша сот тәжірибесі зерттелген.

Түйін сөздер: кепілзат, ипотека, сот тәжірибесі, банк.

RESUME

*T.I. Smirnova, Master of Social Sciences,
A.M. Zhigampar, Master of Social Sciences
Innovative University of Eurasia (Pavlodar)*

Peculiarities of civil disputes about foreclose on hypothecary real estate

The article considers features of civil disputes with the banks about foreclose on hypothecary real estate. judicial practice on this category of cases.

Keywords: pledge, mortgage, legal practice, bank.