

*Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.*

**ЖЕР УЧАСТОГУН КРЕДИТОРЛОРДУН ТАЛАПТАРЫ  
БОЮНЧА ӨНДҮРҮП АЛУУ ЖӨНҮНДӨ**

*Колесниченко С.Г., Назаралиева А.Б.*

**ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
ПО ТРЕБОВАНИЯМ КРЕДИТОРОВ**

*S.G. Kolesnichenko, A.B. Nazaralievva*

**ABOUT FORECLOSURE OF A LAND PLOT ON THE  
CLAIMS OF CREDITORS**

УДК: 349.412.26

*Жер участогуна укугун токтотуу үчүн негиздердин бири - кредиторлордун талабы боюнча өндүрүп алуу негизи анализденген. «Сот аткаруучулардын статусу жөнүндө жана аткаруу өндүрүшү тууралуу» Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын акыркы кабыл алуусу аткаруу документтердин аткарылуусу жана анын ичинде өндүрүп алуу тууралуу жаңы укуктук ченемдерди белгиледи. Жаңы мыйзамдын негизинде аткаруу өндүрүшүнүн жоболору каралган. Практикада чыккан суроолорго өзгөчө көңүл бурулган. Мисалы, жердин жана имараттардын бир тагдырына байланыштуу Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин жана Жарандык кодексинин жоболорун колдонууга толук талдоо жүргүзүлгөн. Эл аралык тажрыйбалардын жана укук таануучулардын эмгектеринин негизинде бул чөйрөдөгү мыйзамдарды өркүндөтүү боюнча сунуштар кылынган.*

**Негизги сөздөр:** жер участогуна укук, менчик укугу, жерге менчик укукту токтотуу, аткаруу өндүрүшү, жер участогу, өндүрүп алуу, мүлктү алып коюу, карызды калыбына келтирүү.

*Проведен анализ одного из оснований прекращения права на земельный участок – обращение взыскания по требованию кредиторов. Принятие последнего Закона Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и исполнительном производстве» обозначил новые правовые нормы в осуществлении процесса исполнения исполнительных документов, в том числе и при обращении взыскания. В связи с чем рассмотрены положения национального законодательства об исполнительном производстве в свете принятия указанного закона. Особое внимание уделено вопросам, периодически возникающим на практике, к примеру, проведен подробный разбор применения норм Земельного кодекса и Гражданского кодекса, касающихся единой судьбы земельного участка и расположенного на нём здания. На основе зарубежного опыта и трудов ученых-правоведов сформулированы предложения по совершенствованию законодательства в указанной отрасли.*

**Ключевые слова:** право на земельный участок, право собственности, прекращение права на земельный участок, исполнительное производство, земельный участок, обращение взыскания, арест имущества, взыскание долга.

*An analysis of one of the grounds for the termination of the right to a land plot is made-foreclosure at the request of creditors. The adoption of the last Law of the Kyrgyz Republic "On the Status of Bailiffs and Enforcement Proceedings" marked new legal norms in the implementation of the execution of executive documents, including when foreclosure was enforced. In this connection, the provisions of the national legislation on enforcement proceedings are considered in the light of the adoption of this law. Particular attention is paid to issues that arise periodically in practice, for example, a detailed analysis of the application of the norms of the Land Code and the Civil Code concerning the unified fate of the land plot and the building located on it. On the basis of foreign experience and works of legal scientists, proposals are formulated to improve legislation in this sector.*

**Key words:** the right to a land plot, the right to property, the termination of the right to a land plot, enforcement proceedings, a land plot, foreclosure, property seizure, debt collection.

Одним из оснований прекращения права на земельный участок согласно п. 2 ст. 62 Земельного кодекса Кыргызской Республики (далее – ЗК КР) является обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности или на праве пользования, по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством. Вопросы обращения взыскания на земельный участок по обязательствам должника регулируются ст. 24, 62 Земельного кодекса КР (далее – ЗК КР), ст. 233-16 Гражданского кодекса КР (далее – ГК КР), ст. 64, 65 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве».

В судебной практике периодически возникают дела, связанные с вопросами по взысканию просроченной задолженности, об обращении взыскания на имущество должника, в том числе и на земельные участки.

Как известно, получить положительное решение суда не является трудновыполнимой задачей, более проблематичным является его реальное исполнение. При этом необходимо отметить, что практика обращения взыскания на предмет залога в соответствии с

действующим законодательством является понятной и не столь затрудненной. Существующая судебная практика, а также четко работающие бизнес-процессы, наработанные за годы независимости страны, с успехом позволяют отстаивать интересы коммерческих структур в судебных органах по возникающим правоотношениям, обеспеченным залогом. К примеру, принятие последнего Закона Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и исполнительном производстве» обозначило новые правовые нормы в осуществлении процесса исполнения исполнительных документов, в том числе и обращение взыскания. Всё это положительно отражается и на становлении и развитии судебной практики, что, в свою очередь, сказывается и на механизмах осуществления юридических процедур по взысканию. Но по сей день существуют пробелы и неточности в законодательстве, которые на практике порой бывает достаточно сложно решать.

Согласно статье 24 ЗК КР право на земельный участок входит в состав имущества физических и юридических лиц, которым они отвечают по своим обязательствам, в том числе и в случаях банкротства. На земельный участок, который находится в собственности или в пользовании, по требованию кредиторов обращается взыскание в порядке, установленном законом. В этом случае удовлетворение требований кредиторов производится за счет денежных средств, полученных от продажи права на земельный участок на открытых торгах, что в свою очередь влечет для собственника или пользователя прекращение права на земельный участок [1]. При этом в указанной статье особо отмечается, что на земельный участок, находящийся в пользовании у государственного и муниципального землепользователя, взыскание обращено быть не может, исключение из этого правила составляют случаи, прямо определенные в самом Кодексе.

Согласно статье 233-16 ГК КР обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его владельца или землепользователя допускается в двух случаях: на основании соглашения сторон или по решению суда [2].

Как видим из указанных выше норм закона, обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника включает в себя несколько этапов: наложение ареста, изъятие имущества и/или его принудительная реализация в рамках открытых торгов, либо передача взыскателю. При этом законодательство не содержит четкого определения механизма реализации земельного участка в подобных случаях, так как не совсем ясно, необходимо ли взыскателю или судебному исполнителю заново обращаться в суд за отдельным решением об обращении взыскания на земельный участок. В указанном случае также возможен вариант, когда обращение взыскания на земельный участок будет проводиться на основании имеющегося исполнительного листа и иных дополнительных действий не требует.

В настоящее время на практике данный вопрос решается следующим образом: в рамках исполнительного производства судебный исполнитель налагает

арест на земельный участок должника, возвращает исполнительный лист взыскателю с предложением изменить порядок и способ исполнения решения суда для обращения взыскания на данный земельный участок, и, таким образом, получается определение суда. При этом снова продлевается процедура взыскания долга и исполнения исполнительного листа, в связи с чем права взыскателя могут быть недостаточно защищены. Исходя из чего, часть прав, присужденных судебному исполнителю согласно ст. 12 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве», а именно право судебного исполнителя по реализации арестованного в рамках исполнительного производства имущества, за исключением имущества, которое является изъятым из оборота в соответствии с законом, на практике реализовывается с оговорками.

Также особо стоит отметить, что при изменении способа и порядка исполнения решения суда взыскателями подается заявление, а не иск, и суды выносят определения об изменении способа и порядка исполнения решения суда для обращения взыскания на участок, однако в указанной выше статье 233-16 ГК КР четко сказано, что обращение взыскания производится на основании решения суда. Подобная неточность нередко встречается на практике, в связи с чем возникает вопрос о том, является ли правомерной подача заявлений об обращении взыскания на земельный участок вместо иска. Здесь следует отметить, что суд при удовлетворении заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда не сможет принять судебное решение, так как подобные заявления не считаются по своей природе исковыми. Таким образом, указанную норму об обращении взыскания на земельный участок только на основании решения суда можно считать неточной, в связи с чем, формулировка «судебный акт» была бы более точной и понятной.

Следующим моментом, часто возникающим при применении закона, является вопрос о том, правомочен ли судебный исполнитель подавать иски и заявления в рамках исполнительного производства. [3] Представляется, что да, к тому же, согласно ст. 12 Закона КР «О статусе судебных исполнителей и исполнительном производстве» судебный исполнитель в числе прочего вправе предъявлять в суд представления по вопросам, которые появляются в рамках производства, в том числе на предмет отсрочки или рассрочки исполнения, а также об изменении способа и порядка исполнения. [4] Однако на практике большинство судебных исполнителей выносят постановления и возвращают взыскателю исполнительный документ для изменения способа и порядка исполнения решения суда, ссылаясь на содержание ст. 209 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики (далее – ГПК КР), где сказано, что суд имеет право отсрочить или рассрочить исполнение решения, а также изменить способ и порядок его исполнения по заявлению лиц, участвующих в деле. Так как судебный исполнитель не относится к лицам, участ-

вующим в деле, то предполагается, что это прерогатива заявителя (взыскателя). В связи с чем, значительно затягивается процедура взыскания задолженности, а взыскатель несет дополнительные расходы по уплате государственной пошлины. Представляется, что существенно улучшило бы процесс внесение уточнения в ст. 209 ГПК КР в части указания судебных исполнителей в числе лиц, уполномоченных обращаться в суд с подобными заявлениями в рамках исполнительного производства.

Кроме того, следует отметить, что процедура обращения взыскания на участок является по своей сути вспомогательным мероприятием, нежели самостоятельным, отдельно установленным способом защиты прав взыскателя. И именно судебный порядок для обращения взыскания на землю по имеющимся долгам его владельца сохраняет баланс и равновесие прав и интересов сторон исполнительного производства.

В ст. 54 указанного выше Закона устанавливаются случаи, когда судебный исполнитель в рамках исполнительного производства имеет право обратиться в орган, осуществляющий регистрацию права собственности, для проведения регистрации права собственности должника на имущество. Наряду с этим, судисполнитель имеет право обращения в уполномоченный государственный орган также в случаях, указанных в законе, к примеру, если требование о проведении государственной регистрации упомянуто в самом судебном акте, или он содержит прямое указание на то, что имущество принадлежит взыскателю, а также тогда, когда взыскатель по предложению судебного исполнителя оставил за собой имущество или имущественное право должника, которое не было реализовано.

Таким образом, даже в случаях, когда земельный участок в установленном порядке не был зарегистрирован за должником, судебный исполнитель имеет право самостоятельно осуществить регистрацию в уполномоченном органе для последующего обращения взыскания.

При разрешении вопроса о необходимости и возможности обращения взыскания на земельный участок, принадлежащий собственнику, следует принимать во внимание очередность взыскания долга: сначала обращается взыскание на имеющиеся у должника денежные средства, а затем (или в случае отсутствия денежных средств) – на иное имущество, принадлежащее должнику. Из чего можно сделать вывод, что должник совместно с судебным исполнителем должны предоставить судье доказательства факта отсутствия средств, достаточных для погашения долга. В противном случае суд вполне обоснованно откажет заявителю, так как указанный в законодательстве порядок взыскания задолженности не соблюден.

Отдельно необходимо подчеркнуть, что согласно Закону КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» установлен закрытый перечень видов имущества и предметов, принадлежащих должнику на праве частной собственности, на которые не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Следует оговорить, что

данный список предметов должен быть необходим для жизнеобеспечения должника, а также лиц, находящихся на его иждивении. К данному перечню в числе прочего отнесен жилой дом, в котором должник и его семья постоянно проживают, не являющийся предметом залога. И здесь можно подробнее остановиться на следующем моменте.

Единая судьба земельного участка и здания или сооружения находящегося на нем, в разных странах решается разными способами. В Кыргызской Республике данный вопрос регулируется нормами Гражданского и Земельного кодексов.

Согласно статье 233-8 ГК КР собственник недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

Если из закона, решения о предоставлении земельного участка, или договора не вытекает иное, собственник недвижимости имеет право пользования частью земельного участка, на котором расположена данная недвижимость. Данное право переходит новому собственнику при отчуждении права собственности на недвижимость.

При этом переход права собственности на земельный участок не будет являться основанием для прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Согласно статье 47 ЗК КР в случае прекращения права на земельный участок судьба здания, оставшегося на данном земельном участке, определяется его собственником.

В ЗК КР (статья 44) сказано, что здание и сооружение являются неотделимыми от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением. Владелец здания и сооружения вправе самостоятельно осуществлять все установленные законом правомочия, в том числе и сносить или реконструировать здание, при условии, если это не вступает в противоречие целевому назначению и условиям пользования земельным участком, а также положениям действующего законодательства. При передаче или переходе права частной собственности на здание и сооружение или их части третьему лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, за исключением случаев, когда в соглашении сторон прямо указано иное.

Таким образом, исходя из смысла рассмотренных норм можно отметить, что «первичным» фактором является право на недвижимость, а уже затем – право на земельный участок, на котором расположено то или иное здание. Представляется, что внесение изменений в соответствующие нормы гражданского и земельного законодательства о первичности все же земельного участка было бы разумным в нынешних реалиях, так как земля является объектом более постоянным, нежели иная недвижимость.

Если вернуться к началу рассматриваемого вопроса, то можно отметить, что возникает вопрос: если жилой дом отнесен к перечню видов имущества, принадлежащих должнику на праве собственности, на которые не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, то подразумевается ли, что земельный участок, на котором он расположен, также отнесен к данному перечню? Однозначно ответить на данный вопрос не представляется возможным, однако, учитывая положения статьи 44 ЗК КР, приведенной выше, и учитывая принцип единой судьбы земельного участка и здания, можно предположить, что земельный участок, на котором расположен единственный жилой дом, в котором постоянно проживают должник и члены его семьи, также отнесен к данному перечню, в связи с чем, на него аналогично нельзя обращать взыскание. Однако, с другой стороны не существует прямого запрета закона на обращение взыскания на подобный земельный участок, в связи с чем, предлагается внести уточнения в утвержденный перечень.

Действительно, на основании существующего принципа единства судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости можно смело утверждать, что право собственности на землю у должника должно сохраниться. Однако, тогда целесообразно поднять вопрос о размерах данного земельного участка. Исходя из вышеизложенного, можно предложить следующее: внести соответствующие изменения и дополнения в законодательство об исполнительном производстве о запрете обращения взыскания на землю, которая расположена под жилым домом, однако,

при этом учитывать размеры отдельно взятого земельного участка. Данное нововведение существенно повысило бы ответственность должников, так как у кредитора появилось бы вполне осуществимое право обращения в суд для выдела части земельного участка, не связанной с функциональным обеспечением использования находящейся на ней недвижимости, и обращения на него взыскания [5]. Вместе с тем, для признания самостоятельным объектом выделенного земельного участка необходимо учитывать, что площадь данного земельного участка должна превышать минимальные размеры, установленные законодательством.

Исходя из вышеизложенного, представляется, что уточнение рассмотренных вопросов на законодательном уровне поможет в дальнейшем более эффективно осуществлять реализацию прав сторон в исполнительном производстве.

#### Литература:

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года. - №45.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года. - №15.
3. Киргизова Т.Н., Шкляр И.Л. Проблемы обращения взыскания на земельные участки по долгам их собственников // Банковское право. 2011. - №3. - С. 2-6.
4. Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 20 января 2017 года. - №6.
5. Соломатина Н. Обращение взыскания на земельные участки. // ЭЖ-Юрист, 2005. - №45. - С. 15-18.

Рецензент: к.ю.н., доцент Туратбекова Ч.А.