

Мурзабекова Ж.Т., Бирликова А.Б.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМДАРЫ
БОЮНЧА КҮРӨӨГӨ КОЮЛГАН МҮЛКТҮ
ӨНДҮРҮП АЛУУ ТАРТИБИ**

Мурзабекова Ж.Т., Бирликова А.Б.

**ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ
НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

J.T. Murzabekova, A.B. Birlikova

**THE PROCEDURE FOR FORECLOSURE ON
PLEGDED PROPERTY ACCORDING TO THE LEGISLATION
OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 338.45: 332.7

Макалада Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин, Кыргыз Республикасынын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын жана башка ченемдик-укруктук актылардын ченемдерин талдоого алуунун негизинде күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алуунун соттук жана соттук эмес тартиби каралат. Кыргыз Республикасынын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын 60-беренесинин 1-пунктуна ылайык, «карыз алуучу тарабынан соттон тышкары тартипте күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу жол-жобосунун баытталган датасы чейин милдеттенмелердин аткарылышы ырааттуу түрдө 3 айдан көбүрөөк бузулган учурда, күрөө кармоочу тарабынан күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуунун жол-жобосу демилгеленет» Соттон тышкары тартипте күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу күрөө кармоочу менен күрөө коюучу ортосунда нотариалдык жактан күбөлөндүрүлгөн макулдашуунун негизинде жүргүзүлөт. Коом үчүн олуттуу баалуулукка ээ мүлктү өндүрүп алууга кайрылууда, ошондой эле жеке жакка жалгыз таандык болгон турак жайды өндүрүп алууга кайрылууда – өндүрүп алууга кайрылуунун соттук тартиби колдонулат. Сотко доосун көрсөткөн учурда күрөө кармоочу мыйзам менен көрсөтүлгөн талаптарга ылайык күрөө коюучуга билдирүү баытталгандыгынын далилин сотко берүүгө милдеттүү. Ошондой эле, күрөөгө коюлган мүлктү ишке ашыруу тартиби дагы каралган.

Негизги сөздөр: мыйзам, күрөөгө коюлган мүлк, билдирүү, макулдашуу, нотариус, аткаруу жазуусу, ишке ашыруу, тоорук.

В статье на основе анализа норм Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики «О залоге», иных нормативных правовых актов, рассматривается судебный и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Согласно п. 1 ст. 60 Закона Кыргызской Республики «О залоге», «в случае систематического нарушения исполнения обязательств должником более чем на 3 последовательных месяца до даты направления извещения о начале процедуры обращения

взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, залогодержателем инициируется процесс обращения взыскания на заложенное имущество». Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке производится на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем. При обращении взыскания на имущество, имеющее значительную ценность для общества, а также обращение взыскания на единственное принадлежащее физическому лицу жилье – применяется судебный порядок обращения взыскания. При предъявлении иска в суд залогодержатель обязан предоставить суду доказательства направления извещения залогодателю в соответствии с предъявляемые законом требованиями. Также рассмотрен порядок реализации заложенного имущества.

Ключевые слова: закон, заложенное имущество, извещение, соглашение, нотариус, исполнительная надпись, реализация, торги.

On the basis of the analysis of norms of the Civil code of the Kyrgyz Republic, the Law of the Kyrgyz Republic «On pledge», other normative legal acts, the judicial and extrajudicial procedure of foreclosure on the mortgaged property is considered in the article. According to paragraph 1 of art. 60 Of the law of the Kyrgyz Republic «On pledge», «in case of systematic violation of obligations by the debtor for more than 3 consecutive months prior to the date of the direction of the notice on the beginning of procedure of the address of collecting on the mortgaged property out of court, the pledgee initiates process of the address of collecting on the pledged property». Foreclosure on the pledged property out of court is made on the basis of a notarized agreement between the pledgee and the pledgor. At the address of collecting on the property having considerable value for society, and also the address of collecting on the only housing belonging to the physical person – the judicial order of the address of collecting is applied. When filing a claim in court, the pledgee is obliged to provide the court with evidence of the direction of the notice to the pledger in accordance with the requirements of the law. Also the order of realization of the pledged property is considered.

Key words: law, mortgaged property, notice, agreement, notary, Executive inscription, sale, auction.

Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин 334-б. 1-п. күрөө кармоочу карыз алуучу тарабынан өз милдеттерин аткарбаган же талаптагыдай аткарбаган учурда күрөө предметин өндүрүп алууга кайрылууга укуктуу экендигин белгилейт. КРнын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын 58-беренеси менен күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу жол-жобосунун башталышы үчүн күрөө кармоочу билдирүүнү жазуу түрүндө түзүүгө жана аталган билдирүүнү Мамкатгоодо каттагууга милдеттүү. Каттоодон кийин, күрөө кармоочу аны күрөө кармоочуга тапшырууга же табыштама каты менен жөнөтүүгө милдеттүү [1].

Билдирүү алгандан кийин күрөө коюучу күрөө кармоочунун мыйзамдуу талаптарын 30 календарлык күн ичинде канааттандырууга милдеттүү. Мында, күрөө коюучу кийинкидей укуктарга ээ болот: ал күрөө кармоочу менен өндүрүп алууга кайрылуунун соттон тышкаркы тартиби жөнүндө макулдашуу түзүүгө укуктуу; соттук тартипте өндүрүп алууга кайрылуу жөнүндө сотко кайрылууга укуктуу, ал сот органдарына кайрылбастан талашты жөнгө салуу боюнча бардык мүмкүн болуучу чараларды кабыл алууга укуктуу; күрөө кармоочу тарабынан билдирүүнүн пикири жөнүндө талабы менен сотко кайрылууга укуктуу [1].

Күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга соттон тышкаркы кайрылуунун тартибин кененирээк карап чыгалы. КРнын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын 60-беренесинин 1-пунктуна ылайык, күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу ырааттуу түрдө үч айдан ашык милдеттенмелердин аткарылышы системалуу бузулган учурда демилгеленет.

Соттон тышкаркы тартипте күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу күрөө кармоочу менен күрөө коюучунун ортосунда соттон тышкаркы тартипте күрөө предметин өндүрүп алууга кайрылуу тартиби жөнүндө нотариалдык жактан күбөлөндүрүлгөн макулдашуунун негизинде жүргүзүлөт. Мында, мындай макулдашуу бир эле учурда күрөө жөнүндө келишим түзүү сыяктуу, күрөө жөнүндө келишимдин аракетинин мезгилинде; күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуунун соттон тышкаркы тартибине күрөө кармоочунун укугу күрөө келишимде белгиленген учурда нотариустун аткаруу жазуусунда дагы түзүлүшү мүмкүн [1, 60-б., 1-п.].

Күрөө кармоочу билдирүү түзгөндөн кийин, эгер «күрөө коюучуда күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу ою жок болгон учурда, нотариуска (аткаруу жазуусун жасоого) кайрылууга укуктуу» [1, 60-б.].

«Күрөө коюучуда күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу ою жок болгон» туюндурмасы толугу менен туура эмес, анткени ойдун болушун же жоктугун далилдеп берүү жетишээрлик деңгээлде проблемалуу, бул дагы өзү менен укук колдонуу практикасынын процессинде өзү менен кыйынчылыктарды алып келиши мүмкүн.

Биздин көз карашыбызда, аталган туюндурманы аталган берененин ченеминен таптакыр алып салуу керек: күрөө кармоочу күрөө коюучу менен нотариалдык тастыкталган макулдашуу боюнча соттон тышкаркы тартипте күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу укугуна ээ болгон, белгиленген формада билдирүүнү жөнөтөт, жана эгер күрөө коюучу анын ниетинен тышкары, өзүнө алган милдеттенмелерди аткарбаса, күрөө кармоочу нотариуска аткаруу жазуусун жасоосу үчүн кайрылууга укуктуу.

Мыйзамдын 28,83-беренелерине ылайык, мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу аркылуу карызды өндүрүп алуу максаттарында документтерде (анын ичинде күрөө жөнүндө келишимде) белгиленүүчүлөрдө жасалат. [2]. Аткаруу жазуусун жасоо үчүн тийиштүү документтерди берүү аркылуу карызгердин карызынын талашсыздыгын тастыктоо зарыл.

Аткаруу жазуу боюнча өндүрүп алуу ушул сыяктуу сот чечимдерин аткаруу тартибинде жүргүзүлөт. Мажбурлап аткарууга карата аткаруу жазуусун көрсөтүүнүн мөөнөтүнө келе турган болсок, ал жасалган күндөн 3 жыл ичинде көрсөтүлүшү керек.

Нотариус аткаруу жазуусун жасоону токтото туруу үчүн негиздердин болушун текшерүүгө тийиш. Нотариустун аткаруу жазуусу жасала турган аралыктагы мөөнөтүнө келе турган болсок, ал өндүрүп алуучуда карызды мажбурлап өндүрүп алуу укугу келип чыккан күндөн саналат. Мында аткаруу жазуусу документтердин карызын белгилөөчү түп нускаларда гана жасалат. Белгилөөчүлөрдөн сырткары документтин карызын белгилөөчүдөн тышкары аталган жазуу жасалбайт [3].

Нотариустардын аткаруу жазуулары аткаруу документтери болуп саналат. Аткаруу жазуусу мажбурлап аткарууга ал берилген күндөн 3 ай аралыгында берилет [4]. Мында Нускама менен нотариустун аткаруу

жазуусунун негизинде ишканага өндүрүп алууга кайрылууга тыюу каралган [3, 185-п.].

Карыз алуучу тарабынан милдеттенмелерди ыктыярдуу аткаруу үчүн мөөнөткө, ошондой эле КРнын «Сот аткаруучулардын статусу жөнүндө жана аткаруу өндүрүшү тууралуу» мыйзамынын беренелерине келтирилген шилтемелерге келсек, анда учурда Нускаманын жоболору жогоруда аталган Мыйзамдын өзгөрүүлөрүнө, ошондой эле КРнын «Күрөө жөнүндө» мыйзамына туура келтириле элек, себеби Нускаманын аталган пунктуна өзгөрүүлөр 2015-жылы киргизилген.

КРнын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын 61-б. 2-п., эгер үчүнчү тарап күрөөгө коюлган мүлктү өткөрүп берүү үчүн тоскоолдуктарды жараткан учурда, анда күрөө коюучу жана күрөө кармоочу, жана алардын ыйгарымдуу өкүлдөрү күрөө предметин өткөрүп берүү үчүн кайсы болбосун мыйзамдуу аракеттерди кабыл алууга укуктуулугу каралган.

Мыйзам чыгаруучу тарабынан аталган ченемде «кайсы болбосун мыйзамдуу аракеттер» деген кандай түшүнүү керектиги ачылып берилбейт. Эгер биз жарандык укуктарды коргоо ыкмаларынын ачык тизмесин алдын-ала кароочу КР Жарандык кодексинин 11-б. кайрыла турган болсок, аталган учурда «уку бузуучу же анын бузулушуна коркунуч жаратуучу аракеттердин бузулушунун» ыкмалары гана колдонулары ачык көрүнүп калат.

Күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуунун соттук тартибине келе турган болсок, ал кийинки учурларда жасалат: коом үчүн маанилүү баалуулугу бар (тарыхый, көркөм, маданий) мүлктү өндүрүп алууга кайрылууда, ошондой эле жеке жакка жалгыз гана таандык болгон турак жайды өндүрүп алууга кайрылуу [1].

Эгер турак жай имараты финансылык-кредиттик мекемелердин же башка юридикалык же жеке жактардын зайым каражаттарын пайдалануу менен алынаса же курулса, мындай имарат аталган мүлккө зайымчынын менчик укугун мамлекеттик каттоодон тарта ипотека менен түйшүккө салынган катары эсептелет [5, 101-б.].

Күрөө предметине өндүрүп алууга кайрылуу доосу күрөөгө коюлган мүлк турган жер боюнча берилет. Сотко доо берилген учурда күрөө кармоочу сотко күрөө коюучунун билдирүү багытынын далилин берүүгө милдеттүү.

Кызыкдар тарап катары күрөөгө коюлган мүлктү

өндүрүп алууга кайрылуу жөнүндө ишти кароо учурунда буюм укугуна ээлик кылуучу (сервитут) же күрөөгө коюлган мүлктү пайдалануу укугуна ээ болуучулар (ижарага алуучулар, ээлик кылуучунун үй-бүлө мүчөлөрү) катышуу укугуна ээ.

Күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алуу жөнүндө соттун чечими чыгарылгандан жана мыйзамдуу күчүнө киргенден кийин, күрөө кармоочунун арызы боюнча күрөөгө кармоочуга КРнын «Сот аткаруучуларынын статусу жөнүндө жана сот өндүрүшү тууралуу» мыйзамына ылайык, аткаруу өндүрүшү козголот [7].

Күрөөгө коюлган мүлктү ишке ашыруу коом алдында болууга же мүлктүн тибине ылайык башка ыкмада ишке ашырылышы керек.

Коомдук тооруктар ачык аукцион формасында же конкурс түрүндө өткөрүлөт, мында тооруктардын формасы соттун чечими менен аныкталат (соттук тартипте өндүрүп алууда) же күрөө жөнүндө келишим же күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу жөнүндө макулдашуу менен (соттон тышкары тартипте өндүрүп алууга кайрылууда). Күрөөгө коюлган мүлктү сот тартибинде өндүрүп алууга кайрылууда коомдук тооруктардын уюштуруучусу соттун чечими менен дайындалат. Соттон тышкары тартипте күрөө предметин өндүрүп алууга кайрылууда коомдук тооруктардын уюштуруучусу тараптардын макулдашуусу же нотариустун аткаруу жазуусун жасоодо – күрөө кармоочу тарабынан аныкталат. Тооруктардын көз карандысыз уюштуруучусу катары мамлекеттик бийлик органдарында, жергиликтүү өзүн-өзү башкаруу органдарында жана сот органдарында иштеген адамдардан тышкары юридикалык же жеке жак (жеке ишкер) болушу мүмкүн.

Аны менен бирге, мыйзамдар аркылуу белгилүү бир чектөөлөр каралган. Ушундайча, мүлккө ээлик кылуучулар, мүлк ээлери, күрөө коюучунун күрөө кармоочунун жетекчилери; кредиторлор жана күрөө берүүчүнүн дебиторлору; камсыздандыруучулар; күрөө коюучу жана күрөө кармоочу менен жакын туугандыкта болгондор жана жабыла элек соттолгон жактар тооруктарлы уюштуруучулардан болуп чыга албайт торгов.

Коомдук тооруктарды өткөрүү тууралуу жарыя тооруктарды уюштуруучу тарабынан тоорук өткөрүлө турган күнгө чейин 30 күндөн кечиктирилбей мезгилдүү басылмага жарыяланууга тийиш. Тоорукту уюштурган адамдын өзү; аны менен жакын тууган болгондор; тооруктардын уюштуруучусуна 5%дан

жогору үлүш таандык болгон юридикалык жактар; соттордун кызмат адамдары сатып алуучу катары чыга албайт.

Күрөөгө коюлган мүлктүн старттык баасынан 5 % дан көп эмес өөлчөмдө гарантиялык төгүм жарыяда көрсөтүлгөн тартипте коомдук тооруктарда катыша турган жактар менен төлөнүүгө тийиш, мында күрөө кармоочу кепилдик төгүмдөн бошотулат [1, ст. 75].

Эгер, кийинкилерде: тоорук болбой калган катары таанылса; жак кепилдик төгүм төккөн болсо, тоорукка катышып, бирок жеңбесе, кепилдик төгүм – катышуучуга кайтарылат. Төгүлгөн кепилдик төгүм сатып алма баанын эсебинен эсептелет. Эң жогорку бааны сууштаган жак жеңүүчү деп эсептелет. Жеңүүчү жак келишимдин күчүнө ээтооруктардын жыйынтыктары жөнүндө протоколго кол коет. Аталган протокол милдеттүү тартипте Мамкаттоодон өтүүгө тийиш.

Жеңүүчү жаак жумалык мөөнөттө күрөөгө коюлган мүлктүн сатып ала турган баасын кепилдик төгүмдү эсептеп алып салуу менен төлөөгө тийиш. Күрөө кармоочуга милдеттенменин суммасын, ошондой эле өндүрүп алууга кайрылуу жол-жобосуна чыгымдарды дагы төлөгөн шартта, тоорук өткөргөнгө чейин же тоорукта күрөөгө коюлган мүлктү сатып алуу укугуна күрөөгө коюучу укуктуу.

Эгер мыйзамда белгиленген жол-жоболорду сактабоонун натыйжасында күрөөгө коюлган мүлк негизделбеген баа боюнча сатылса, соттун чечими боюнча тараптардын милдеттенмелери баштапкы абалына келтирилет.

Карыз алуучу тарабынан күрөө кармоочу алдында күрөөгө коюлган мүлктү тоорукта сатуу учуруна чейин соттук жана күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу боюнча башка чыгашаларды толук көлөмдө жана ордун толтуруп, өз милдеттенмелерин аткарган учурда күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алуу жол-жоболору токтотулууга тийиш [1]. Күрөө кармоочу, күрөө коюучуга карата өз талаптарын канааттандыруудан кийин, биринчиден, өндүрүп алууга кайрылуу жол-жоболорун токтоткондугу жөнүндө билдирүү түзүүгө жана аны Мамкаттоодон каттатууга тийиш.

Эгер менчик ээсинин турак жайды бошотуу жөнүндө талаптары аткарылбаса, менчик ээси өз укуктарын административдик же соттук тартипте көрсөтүлгөн жактарды турак жайдан чыгаруу аркылуу ишке ашыра алат. Кыргыз Республикасынын «Күрөө жөнүндө» мыйзамынын 65-беренесинде эгер макулда-

шуу менен соттон тышкары тартип каралса, прокурордун санкциясы менен соттон тышкары административдик тартипте көрсөтүлгөн жактар турак жайдан чыгарылышы мүмкүн, бул учурга күрөөнүн предметине жалгыз турак жай же банктын кредитинин же башка жактын зайымынын эсебинен алынган турак жайлар кирбестиги каралган [1].

Күрөө кармоочунун талаптарын толук көлөмдө канааттандыруу үчүн күрөө предметин ишке ашырууда тапшырылган сумма жетишээрлик деп саналбаса, күрөө кармоочу карыз алуучунун башка мүлкүнөн калган сумманы алууга укуктуу.

КРдин ЖК 339-беренесине ылайык, күрөө кармоочу тарабынан күрөөгө коюлган мүлктү ээликтен ажыраткан учурда же универсалдуу укук өтүүчүлүк тартибинде башка жакка өткөрүп берүүдө күрөө күчүн сактайт. Күрөө коюучудан күрөөгө коюлган мүлктү ээликтен ажыратууда күрөө коюучунун бардык милдеттенмелерин күрөө жөнүндө келишимге ылайык укугу өтүүчү өзүнө алат.

Кыймылсыз мүлккө жана алар менен түзүлгөн бүтүмдөргө укуктарды жана укуктардын убаракерчиликтерин мамлекеттик каттоо эрежелеринин 196-п. ылайык, күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылуу жөнүндө соттун чечиминин же тооруктун протоколунун негизинде күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлктү өндүрүп алууга менчик укугун каттоо жүргүзүлөт.

Мындан тышкары, 2013-жылы кабыл алынган «Сүткордук ишти чектөө жөнүндө» мыйзамга карабай, кээ бир учурларда соттор жоопкерден чектүү жол берилген ченден ашык өлчөмдө пайыздарды өндүрүп алуу менен, аталган Мыйзамдын жоболорун толук эмес көлөмдө колдонушат.

2018-жылдын 31-майында Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун пленумунда «Зайым келишимдери боюнча талаштарды чечүүдө сот практикасынын кээ бир маселелери жөнүндө» №12 токтому кабыл алынган [9]. Токтомдо «зайым келишиминин болушун тастыктоочу баш документтер» катары келишимдер, маалым каттар, актылар, электрондук байланыш же башка түрдө алынган каттар (жеке жана кызматтык) боло алаары көрсөтүлөт. Ошондой эле, доонун эскиришинин мөөнөтү милдеттенмелерди аткаруу мөөнөтү башталаары менен эсептелет.

Жогоруда баяндалгандардын негизинде, көп учурда соттор кредиторлор менен күрөө кармоочулардын кредиттик келишим боюнча карызды өндүрүп

алуунун доо талаптарын жана күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алууга кайрылууларын канааттандырышат, бирок кээ бир учурларда КРнын «Сүткөрдүк ишти чектөө жөнүндө» мыйзамынын жоболору жана Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун пленумунда «Зайым келишимдери боюнча талаштарды чечүүдө сот практикасынын кээ бир маселелери жөнүндө» токтому толугу менен колдонулбайт деген жыйынтыкка келүүгө болот.

Литература:

1. Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 г. №49.
2. Закон Кыргызской Республики «О нотариате» от 30 мая 1998 г. №70.
3. Инструкция «О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики» (утверждена Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 20 апреля 2011 г. №179).
4. Закона Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28 января 2017 г. №15.
5. Мурзабекова Ж.Т., Насбекова С.К., Турдумамбетова Н.М. Некоторые проблемы государственной регистрации договора ипотеки. / Республиканский научно-теоретический журнал «Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана», №1. - Бишкек, 2019.
6. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25 января 2017 г. №14.
7. Закон Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28 января 2017 г. №15.
8. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждены Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года).
9. Постановление пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах судебной практики при разрешении споров по договорам займа» от 31 мая 2018 года №12.

Рецензент: д.ю.н., профессор Арабаев А.А.