DOI:10.26104/NNTIK.2019.45.557

НАУКА, НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ИННОВАЦИИ КЫРГЫЗСТАНА, № 9, 2020

Досмамат уулу Д.

КҮРӨӨГӨ КОЮЛГАН МҮЛКТҮ ӨНДҮРҮП АЛУУ КӨЙГӨЙЛӨРҮ

Досмамат уулу Д.

ПРОБЛЕМЫ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

Dosmamat uulu D.

THE PROBLEMS OF FORECLOSURE ON THE MORTGAGED PROPERTY

УДК: 34.347

Бул макалада Кыргыз Республикасынын күчүндөгү мыйзамдарынын негизинде күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүп алуу маселелери иликтенет. Күрөөгө коюлган мүлккө өндүрүп алуу маселенин ченемдик базасын анализдеп жана аны ишке ашырууда, бул тууралуу окумуштуулар, ошондой эле практика менен алек болгон юристтер Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарында бул суроолордун так жөнгө салынышынын жетишсиздигин айтышат жана бул маселени изилдөө актуалдуу болуп саналат. Ушул макаланын максаты күрөөгө коюлган мүлккө карата өндүрүп алуунун укуктук жөнгө салуусун изилдөө жана талдоо болуп саналат. Бул изилдөөнүн натыйжаларын ушул изилдөө багытын өнүктүрүүдөгү кызыккан жактар үчүн илимде жана практикалык ишмердикте колдонууга болот. Изилдөөнүн методологиялык негизин философиялык, жалпы илимий жана атайын юридикалык ыкмалар түзөт.

Негизги сөздөр: *карызкор, күрөөгө коюлган мүлк, кредитор, аткаруу өндүрүшү, сот аткаруучусу, мүлк, көйгөйлөр.*

В этой статье исследуются проблемы обращения взыскания на заложенное имущество на основе действующего законодательства Кыргызской Республики. Анализируя нормативную базу вопроса обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, как ученые, так и практикующие юристы отмечают недостаточно четкое урегулирование указанных вопросов действующим законодательством Кыргызской Республики и исследование данного вопроса является актуальным. Целью настоящей статьи является исследование и анализ правого регулирования обращения взыскания на заложенное имущество. Результаты данного исследования могут применяться как в научной, так и в практической деятельности для лиц заинтересованных в развитии данного исследовательского направления. Методологическую основу исследования составляют философские, общенаучные и специально юридические методы.

Ключевые слова: *должник, заложенное имущество, кредитор, исполнительное производство, судебный исполнитель, имущество, проблемы.*

This article examines the problems of foreclosure on mortgaged property based on the current legislation of the Kyrgyz Republic. Analyzing the regulatory framework for foreclosing on mortgaged property and its implementation, both scientists and practicing lawyers note that the current legislation of the Kyrgyz Republic does not clearly address these issues, and the study of this issue is relevant. The purpose of this article is to study and analyze the legal regulation of foreclosure on mortgaged property. The results of this research can be used in both scientific and practical activities for people interested in the development of this research area. The methodological basis of the research is based on philosophical, General scientific and special legal methods.

Key words: *the debtor, the mortgaged property, the lender, the enforcement proceedings, the bailiff, property, problems.*

Статья 76 Закона Кыргызской Республики «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» посвящена обращению взыскания на заложенное имущество.

Это происходит на основании исполнительного листа: исполнительного листа, исполнительной надписи нотариуса, судебного акта. Исполнительное производство устанавливает следующий порядок взыскания с должника:

- обращения взыскания заложенных активов с целью удовлетворения требований кредитора. Это может произойти без соответствующего судебного акта.

- обращения взыскания заложенных активов с целью удовлетворения требований истца, не являющегося залогом. Его требования удовлетворяются решением суда, основанным на стоимости имущества, заложенного в качестве залога. Допускается также внесудебная процедура, которая осуществляется на основании соглашения между кредитором и должником.

Следует сказать, что их отличием является взыскатель [1, с. 87].

Статья 336 ГК КР устанавливает порядок, в котором осуществляется реализация предмета залога.

DOI:10.26104/NNTIK.2019.45.557

Продажа осуществляется путем публичного торга установленной действующим законодательством Кыргызской Республики [2].

Если торги не состоялись, стороны по взаимному согласию могут приобрести заложенное имущество путем заключения договора купли-продажи. Цена покупки включает в себя покупную цену обеспеченная залогом.

Залогодержатель может лишить должника его права собственности на имущество, заложенное по договору об ипотеке, чтобы удовлетворить свои денежные требования. Это может быть сделано только с решением суда по иску залогодержателя. В обращении взыскания может быть отказано, если нарушение обязательства, совершенное должником, является незначительным. Суд в своем решении определяет и указывает: сумму, подлежащую выплате кредитору; предмет ипотеки; метод реализации; начальная цена продажи; конкретные меры и действия по сохранению имущества [3, с. 364].

По требованию должника и, если имеются веские причины, суд может отложить продажу (сроки для этого не указаны в Законе О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве [4] в статье 129, где суд имеет право принять во внимание степень вины должника за невыполнение срока для добровольного исполнения исполнительного документа, материальное состояние должника, другие соответствующие обстоятельства для задержки или рассрочки взыскательного сбора за исполнение, а также уменьшить его размер, но не больше четверти размера). Возможно вернуть имущество внесудебном порядке. Сами стороны соглашаются с этим и заключают соглашение, в котором они должны указать:

- цену и наименование залога;
- сумму к оплате;
- условия продажи;
- предыдущую и последующую ипотеку на эту недвижимость;
- право пользования и имущественные права третьих лиц.

Недвижимость специфична. Обычно продается через публичные торги. По решению суда – это также может быть осуществлен через аукцион.

На основании статьи 82 предложения организуются и проводятся судебными исполнителями по месту нахождения имущества. Аукцион проводится специальной организацией, которую выбирают стороны. Он проводится открыто. Организатор аукциона заключает договор купли-продажи с лицом, выигравшим аукцион.

Поэтому наличие непогашенного долга является довольно распространенной практикой для граждан, которые часто имеют ссуды, активированные кредитные карты, небольшую задолженность по счетам, задолженность по алиментам на содержание своих детей и другие финансовые обязательства, которые они должны оплатить. Поэтому такая ситуация воспринимается как нормальная – до тех пор, пока кредитор не сочтет необходимым прибегнуть к правовым механизмам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством.

Если ходатайство, представленное заявителем, является обоснованным, и необходимые документы были приложены к нему, решение будет принято в пользу кредитора с высокой степенью вероятности. Кроме того, не только в случае положительного решения, но и в случае отрицательного решения, судебный пристав должен вынести свой вердикт с соответствующим решением [5, с. 159].

Действующее законодательство предусматривает, что возбуждение исполнительного производства позволяет применять к должнику широкий спектр мер, чтобы мотивировать его погасить существующую задолженность. В то же время эти меры включают не только санкции, наложенные непосредственно на самого должника, такие как ограничение его возможности покинуть пределы Кыргызской Республики, но также ограничения на его имущество, включая взыскание имущества должника.

Список таких ограничений варьируется в широких пределах, но эта мера, которая заключается в принудительном взыскании на имущество должника, является одним из наиболее эффективных инструментов для удовлетворения юридических требований заявителя.

Более того, порядок взыскания имущества должника очень строго регламентируется Законом Кыргызской Республики от 28 января 2017 года №15 об исполнительном производстве. Таким образом, концепция взыскания на имущество, принадлежащее неплательщику, как следует из положений пункта 1 статьи 65 указанного нормативного правового акта, представляет собой изъятие у должника вещей, предметов и других ценностей с целью их последующей реализации. В свою очередь, средства, которые будут получены в результате их продаж, пойдут только на удовлетворение финансовых требований кредитора.

В то же время при определении порядка взыскания имущества должника статья 65 этого закона исходит из алгоритма, который в наибольшей степени

DOI:10.26104/NNTIK.2019.45.557

соответствует соблюдению законных прав и интересов заявителя, обратившегося с просьбой о возбуждении исполнительного производства.

Это означает, что порядок возврата имущества должника определяется степенью ликвидности имущества, принадлежащего должнику: те ценности, вещи и предметы, которые легче всего конвертировать в деньги, необходимые для погашения долга, должны использоваться в процессе исполнения первым делом.

В этом смысле деньги в национальной валюте или депозиты в сомах в банках или других подобных учреждениях имеют приоритет при определении порядка наложения штрафа на имущество. В противном случае статья 65 закона гласит, что судебный исполнитель должен обращать внимание на деньги в иностранной валюте [4].

Наконец, следующая позиция в структуре этого алгоритма будет принадлежать должнику в виде вещей и предметов, которые могут быть достигнуты с получением денег. В то же время, однако, следует иметь в виду, что действующее законодательство определяет ряд таких объектов, в отношении которых не может быть осуществлен взыскание имущество должника, поскольку они являются необходимым условием для обеспечения нормальной жизни и профессиональной занятости гражданина, в отношении которого возбуждено исполнительное производство [1, с. 97].

Новшество пункт 2 статьи 78 закона “Об исполнительном производстве” устанавливает, что лицо, в отношении которого возбуждено исполнительное производство, имеет право продать свою собственность самостоятельно, если он согласен с оценкой, сделанной для него, и что оценка не превышает 500 расчетных показателей или 50 тысяч сомов [3]. Если это значение превышает, только путем открытых торгов в форме аукциона. В то же время, в отношении этого недорогого имущества, взыскатель имеет право подать ходатайство, по которой он может передать эти вещи или предметы в натуральной форме.

Таким образом, передача вещей освобождает судебного исполнителя от проведения торгов. В других случаях продажа его товаров должна осуществляться специализированными организациями, что предусмотрено статьей 80, и она является совершенно новым институтом, хотя оно имеет свои практические нюансы и было введено в закон от 2017 года. Следует принимать во внимание, что цена, по которой специализированная организация предлагает товар своим клиентам, не может быть ниже стоимости имущества, указанной при оценке данной собственности. Кроме того, если он представляет вещи или объекты, имеющие высокую историческую, художественную или просто материальную ценность, продажа этих категории имущества должна осуществляться посредством публичного торга.

На основании можно сделать вывод:

Во-первых, представляется необходимым определить саму концепцию публичных торгов, ее участников, установить различия между продажей залогового имущества путем подачи публичных торгов судебным исполнителем и публичных торгов по собственной инициативе кредитора, если данная процедура проходила внесудебном порядке.

Во-вторых, на законодательном уровне решить вопросы, связанные с проведением публичных торгов обращая при этом на внимание видам заложенного имущества.

Все выше названные механизмы позволят избежать нарушения прав участников по залоговому отношению на удовлетворение их требований за счет средств от заложенного имущества и повысит эффективность применения залогового института в хозяйственной деятельности субъектов.

Литература:

1. Цыбуленко З.И. Гражданское право России. Ч: 1. Практикум. / Под общ. ред. З.И. Цыбуленко, П.В. Рамзаева.- М.: «Юристъ», 2014. - С. 358.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики. Часть 1., от 8 мая 1996 года №15 [Электронный ресурс. - http: // cbd.minjust.gov.kg].
3. Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник. 2-е издание. Т. II, полутом 2. - М.: Волтерс Клувер, 2012. - С.458;
4. Закон Кыргызской Республики от 28 января 2017 года №15 «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» [Электронный ресурс. - http:// cbd.minjust.gov.kg];
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. - Ч.1. (постатейный) / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. - М.: Юрайт. 2014. - С. 654.