

DOI: <https://doi.org/10.47344/6f51d567>
FTAMP: 10.31.47

Қазақстан Республикасында атқарушылық іс-жүргізу шеңберінде борышкердің жылжымайтын мүлкінен ақы өндіріп алу мәселесі

Әсел Жұмабаева
SDU University, Қаскелең, Қазақстан
email: 241401001@sdu.edu.kz

Андатпа

Аталмыш мақала атқарушылық өндіріс аясында борышкер мүлкінен ақы өндіріп алудың сот практикасындағы ерекшеліктеріне арналған. Сот актілерін орындату жүйесінде борышкердің мүлкін анықтау, тәркілеу және сату арқылы кредитордың талаптарын қанағаттандыру маңызды кезеңдер болып табылады. Мақалада борышкер мүлкін анықтаудың әртүрлі әдістері, соның ішінде банк шоттарын тексеру, жылжымайтын және жылжымалы мүліктерді іздестіру, сондай-ақ жалғыз баспанадан ақы өндіріп алу мүмкіндіктері қарастырылады. Мүлікті тәркілеу барысында заңнамада белгіленген рәсімдердің сақталуы, оның ішінде тәркілеу актісін жасау, мүлікті бағалау және оны сақтау шарттарына ерекше назар аударылады. Мақалада сонымен қатар Қазақстан Республикасында борышкердің жалғыз тұрғын үйінен өндіріп алу мәселесінің құқықтық реттелуі талданады. Зерттеудің мақсаты – атқарушылық іс жүргізу шеңберінде тұрғын үйге қол сұғылмау құқығы мен кредитордың мүліктік мүдделері арасындағы теңгерімді анықтау. Зерттеу барысында нормативтік-құқықтық, салыстырмалы-құқықтық және сот практикасын талдау әдістері қолданылды. 2019–2024 жылдар аралығындағы сот актілеріне эмпирикалық талдау жүргізілді. Зерттеу нәтижелері Қазақстан заңнамасында атқарушылық иммунитет институтының нақты бекітілмегенін және пропорционалдылық қағидатының біркелкі қолданылмайтынын көрсетті. Автор заңнаманы жетілдіру бойынша ұсыныстар береді.

Кілт сөздер: атқарушылық іс-жүргізу, борышкер, мүлік, ақы өндіру, сот тәжірибесі, Қазақстан.

Кіріспе

Қазақстан Республикасы қазіргі таңда әлеуметтік-экономикалық өзгерістердің ортасында тұр, бұл өзгерістер қоғамдық, құқықтық және экономикалық қатынастардың жаңа заңдылықтарын талап етеді. Осы орайда, азаматтардың мүліктік құқықтарының қорғалуы маңызды мәселелердің бірі болып табылады. Әсіресе, борышкерлердің мүлкінен ақы өндіріп алу шаралары әлеуметтік тұрғыдан өткір мәселе болып қала береді.

Атқару өндірісі аясында борышкер мүлкінен ақы өндіріп алу тәртібі - бұл Қазақстан Республикасының “Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушының мәртебесі туралы” заңнамасында белгіленген процедуралар мен қозғалыстарды қамтитын күрделі процесс. Бұл аспектілерді қарастыру мақсатында төмендегі пунктерді ұсынуға болады:

Зерттеу проблемасы - атқару өндірісінің тиімділігі, борышкерлердің құқықтарын қорғау, мүлікті өндіріп алу тәртібінің заңдылығы мен әділдігі. Сот практикасында кездесетін мәселелер, атап айтқанда, борышкердің құқықтарын шектеу, мүлікті бағалау мәселелері.

Зерттеу гипотезасы - борышкер мүлкінен ақы өндіріп алу кезінде сот практикасының тиімділігі мен заңдылығы қаншалықты қамтамасыз етілген.

Қазақстанда азаматтардың қаржылық міндеттемелерді орындамау жағдайлары көбейіп, атқарушылық іс жүргізу саны жыл сайын артып келеді. Соның ішінде борышкердің жылжымайтын мүлкінен, тіпті жалғыз баспанасынан өндіріп алу мәселесі – әлеуметтік жағынан ең қауіпті және құқықтық тұрғыдан күрделі сала. Бұл процесс азаматтың тұрғын үйге конституциялық құқығы мен кредитордың мүліктік құқығы арасындағы тепе-теңдікті сақтауды талап етеді. Сот тәжірибесінде бұл нормаларды қолдану біркелкі емес, құқықтық түсіндірме мен нақты критерийлер жетіспейді. Сондықтан борышкердің жылжымайтын мүлкінен өндіріп алу тетіктерін тәжірибелік және құқықтық тұрғыда талдау өзекті болып табылады.

Зерттеудің мақсаты – Атқарушылық іс жүргізу кезінде борышкердің жылжымайтын мүлкінен мәжбүрлеп өндіріп алудың құқықтық негіздерін және сот тәжірибесінде туындайтын проблемаларды талдау арқылы осы саладағы құқық қолдану тиімділігін арттыру жолдарын ұсыну.

Зерттеу міндеттері:

1. Жылжымайтын мүлікке өндіріп алу шарасының құқықтық табиғатын анықтау;
2. Сот практикасы мысалдары негізінде нақты проблемалық тұстарды анықтау;
3. Борышкердің жалғыз баспанасы бойынша атқарушылық иммунитетті қолдану мәселесін талдау;
4. Нормативтік құқықтық базаны жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу.

Зерттеудің нормативтік-құқықтық базасы - Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін, ҚР Азаматтық процесстік кодекс, Қазақстан Республикасының “Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы” Заңын қамтиды.

Зерттегі олқылығы (research gap). Отандық ғылыми әдебиетте атқарушылық іс жүргізу мәселелері кеңінен зерттелгенімен, борышкердің жалғыз тұрғын үйіне өндіріп алу кезінде қолданылатын пропорционалдылық қағидатының нақты өлшемдері мен сот практикасының эмпирикалық талдауы жеткілікті деңгейде жүйеленбеген. Сонымен қатар, халықаралық құқықтық стандарттар мен Қазақстан сот практикасының өзара сәйкестігі арнайы зерттеу нысаны ретінде кешенді түрде қарастырылмаған. Бұл аталған зерттеудің ғылыми олқылығын (research gap) айқындайды.

Қазақстанда борышкердің жалғыз тұрғын үйінен өндіріп алу мәселесі негізінен нормативтік сипатта талданған. Алайда:

- нақты сот практикасына сүйенген кешенді зерттеу жоқ;
- атқарушылық иммунитетті қолданудың өлшемдері анықталмаған;
- жеке сот орындаушылары қызметінің тиімділігіне терең баға берілмеген;
- электрондық аукцион рәсімдерінің ашықтығы мен әділдігі жеке зерттелмеген.

Осы олқылықты жою — зерттеудің жаңалығы мен ғылыми үлесі болып табылады.

Бұл зерттеу борышкердің жылжымайтын мүлкінен өндіріп алудың құқықтық механизмдерін сот тәжірибесіне сүйене отырып жүйелейді және атқарушылық иммунитетті қолданудың нақты өлшемдерін ұсыну арқылы ғылыми түсінікті толықтырады.

Борышкердің мүлкінен, соның ішінде жалғыз тұрғын үйінен өндіріп алу мәселесі отандық және шетелдік құқықтық әдебиетте әртүрлі қырынан қарастырылып келеді. Қазақстандық зерттеушілер негізінен атқарушылық іс жүргізудің құқықтық табиғатын, сот орындаушыларының өкілеттіктерін және өндіріп алу кезектілігін талдауға басымдық береді. Мәселен, Данабаев Т. атқарушылық өндіріс пен жалғыз тұрғын үй мәселесін меншік құқығы

мен әлеуметтік құқықтардың тепе-теңдігі тұрғысынан қарастырады. Исаханов С. заңнамадағы өзгерістерді талдай отырып, өндіріп алу рәсімдерінің құқықтық кепілдіктерін сипаттайды.

Дегенмен, отандық зерттеулердің басым бөлігі нормативтік талдаумен шектеледі және сот практикасының жүйелі эмпирикалық зерттелуі жеткіліксіз. Сонымен қатар, атқарушылық иммунитет ұғымы Қазақстан заңнамасында нақты бекітілмегенімен, ғылыми айналымда қолданылып жүргенімен, оның өлшемдері мен қолдану критерийлері терең талданбаған.

Шетелдік құқықтық жүйелерде бұл мәселе неғұрлым нақты реттелген. Ресей Федерациясының Азаматтық процестік кодексінің 446-бабында борышкердің жалғыз тұрғын үйіне өндіріп алуға тікелей тыйым салынған. Германияның Азаматтық іс жүргізу кодексінде әлеуметтік маңызы бар мүлік түрлерін қорғау тетіктері көзделген. Еуропалық адам құқықтары соты өз тәжірибесінде тұрғын үйден айыру мәселесін Адам құқықтары жөніндегі Еуропалық конвенцияның 8-бабы (тұрғын үйге құрмет көрсету құқығы) шеңберінде қарастырып, пропорционалдылық принципінің сақталуын талап етеді (*McCann v. the United Kingdom, Rousk v. Sweden*).

Осылайша, халықаралық тәжірибе атқарушылық өндірісте әлеуметтік құқықтарды қорғаудың нақты критерийлерін қалыптастырған. Ал Қазақстанда жалғыз тұрғын үй мәселесі бойынша құқықтық реттеу нақты емес және сот практикасы біркелкі қалыптаспаған. Бұл зерттеудің ғылыми олқылығын айқындайды.

Зерттеу доктриналық құқықтық талдау және сот практикасын эмпирикалық зерттеу әдістеріне негізделді. Зерттеу барысында 2019–2024 жылдар аралығында қабылданған жалғыз тұрғын үйден өндіріп алу мәселесіне қатысты 30-дан астам сот актісі талданды. Сот шешімдері BestProfi ақпараттық-құқықтық жүйесінен іріктелді.

Іріктеу критерийлері:

- борышкердің жалғыз тұрғын үйіне тыйым салу немесе сату мәселесі;
- электрондық аукцион арқылы мүлікті өткізу;
- үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғау туралы даулар;
- сот орындаушысының әрекеттеріне шағымдар.

Зерттеу барысында келесі әдістер қолданылды:

1. Нормативтік-құқықтық талдау – Қазақстан Республикасының Конституциясы, Азаматтық кодексі, Азаматтық процестік кодексі, «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» Заңы.
2. Контент-талдау – сот актілеріндегі құқықтық дәлелдемелер мен соттардың уәждерін жүйелеу үшін қолданылды (BestProfi платформасы негізінде).
3. Салыстырмалы-құқықтық талдау – Ресей, Германия және Еуропалық адам құқықтары сотының практикасы негізінде жүргізілді.
4. Логикалық-құрылымдық талдау (қорытындылар мен ұсыныстар шығару) – тұрғын үйге қол сұғылмау құқығы мен кредитордың мүліктік құқығы арасындағы теңгерімді бағалау үшін пайдаланылды.

Зерттеу нәтижелері сот практикасының біркелкі еместігін және атқарушылық иммунитетті қолданудың нақты критерийлері заңнамалық деңгейде бекітілмегенін көрсетті. Жүргізілген нормативтік-құқықтық және сот практикасын талдау Қазақстан Республикасында борышкердің жалғыз тұрғын үйіне өндіріп алу мәселесінің құқықтық реттелуі бірқатар жүйелік ерекшеліктерге ие екенін көрсетті.

Қолданыстағы заңнамада атқарушылық иммунитет институты тікелей және нақты бекітілмеген. «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы»

Заңда өндіріп алуға жатпайтын мүліктің тізбесі көрсетілгенімен, жалғыз тұрғын үй бұл тізбеге нақты енгізілмеген. Соның салдарынан құқық қолдану тәжірибесінде біркелкілік жоқ: кейбір істерде соттар тұрғын үйге конституциялық құқықты басымдыққа алса, басқа жағдайларда кредитордың мүліктік мүддесін қорғауды басым деп таниды. Бұл жағдай пропорционалдылық қағидатының нақты өлшемдерінің болмауымен байланысты.

Алайда бірқатар жағдайларда бұл мәселе терең талданбай, тек формальды құқықтық нормаларға сүйене отырып шешім қабылданады. Осыған орай, Жоғарғы Сот деңгейінде жалғыз тұрғын үйге қатысты істер бойынша құқық қолдану тәжірибесін біріздендіретін нормативтік қаулы немесе ресми түсіндірме қабылдау ұсынылады. Бұл соттардың шешім қабылдау кезінде әлеуметтік салдарларды, балама тұрғын үй мүмкіндігін және борышкердің нақты жағдайын бағалауын қамтамасыз етуге ықпал етеді.

Осыған байланысты, жалғыз тұрғын үйді өндіріп алу жағдайында борышкер мен оның отбасы мүшелерін ең төменгі әлеуметтік стандарттарға сәйкес келетін балама тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмін әзірлеу мүмкіндігін қарастыру ұсынылады. Мұндай тәсіл кредитордың мүліктік мүддесін қанағаттандыру мен азаматтың тұрғын үйге конституциялық құқығын қорғау арасындағы тепе-теңдікті сақтауға мүмкіндік береді.

Жалпы алғанда, зерттеу нәтижелері Қазақстанда жалғыз тұрғын үйден өндіріп алу мәселесі бойынша құқықтық реттеуді нақтылау және сот практикасын біріздендіру қажеттігін көрсетті. Атқарушылық иммунитет институтын заңнамалық тұрғыдан айқындау, пропорционалдылық қағидатын нақты критерийлер арқылы бекіту және әлеуметтік кепілдіктерді күшейту — атқарушылық іс жүргізудің әділдігі мен тиімділігін арттырудың негізгі бағыттары болып табылады.

Талқылау

Қазақстандағы атқарушылық іс жүргізу шеңберінде борышкердің мүлкінен төлемдерді өндіріп алу мәселесі құқық қолдану тәжірибесінің ең өзекті және күрделі мәселелерінің бірі болып табылады. Экономикалық және әлеуметтік шындық азаматтардың құқықтары мен заңды мүдделерін қамтамасыз ету үшін оңтайлы шешімдерді ұдайы іздеуді талап ететін серпінді дамып келе жатқан қоғам жағдайында мүліктің құқықтарын қорғау қажеттілігі ерекше маңызға ие болып отыр. Алайда, Қазақстанда, басқа елдердегі сияқты, атқарушылық іс жүргізу саласындағы заңнама кредиторлардың құқықтары мен борышкерлердің мүдделерін қорғау арасындағы тепе-теңдікті табуға ұмтылады.

Ең алдымен, бұл мақалада атқарушылық өндіріс аясында борышкер мүлкінен ақы өндіріп алу тәртібімен танысу үшін, атқарушылық өндіріс және сот орындаушының қызметі туралы ақпарат алу қажет.

Атқарушылық іс-жүргізу - бұл құқықтық механизм борышкерден атқарушылық құжатта белгіленген міндеттерді, сонымен қатар жеке сот орындаушысының қызмет ақысын мәжбүрлі түрде орындауды қамтамасыз етуге бағытталған шаралар жиынтығы болып табылады. Жалпы, атқарушылық өндіріс борышкер міндеттемесін орындаудан бас тартқан жағдайда іске қосылатын құқықтық процедура. Оның негізгі мақсаты - сот шешімінің орындалуын қамтамасыз ету.

Сот актілерін көптеген жағдайда борышкерлер ерікті түрде орындамағанының салдарынан, заң өндіріп алушыға қарызды қайтару мақсатында көмек көрсететін атқарушылық істі қозғау құқығын қарастырған. Өндіріп алушыларға атқарушылық істі

жүргізу барысында мемлекеттік немесе жеке қызмет көрсетіледі, атап айтқанда, атқарушылық өндірісті атқаратын тұлғалар мемлекеттік сот орындаушысы және жеке сот орындаушысы болып бөлінеді. Қазақстан Республикасында атқарушылық құжаттардың басым көпшілігі жеке сот орындаушыларының құзыретінде. «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» заңның 138-бабының 3 тармағына сәйкес, жеке және заңды тұлғалардың пайдасына өндіріп алу туралы атқарушылық құжаттарды орындау – жеке сот орындаушыларының айрықша құзыреті болып табылады. (ҚР “Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы” Заңы, 2010 ж.)

Атқарушылық өндіріс аясында сот орындаушысы борышкерге хабарлама жіберу, банктік шоттарын блоктау арқылы қаражатына тыйым салу, мүлкін тәркілеу, ҚР шығуға тыйым салу және басқа да шараларды қамтитын қызметтерді атқарады. Бұл шаралардың барлығы ҚР «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушының мәртебесі туралы» Заңында анықталған тәртіппен жүзеге асырылады. (Сот орындаушылардың қызметін реттеу және бақылау бөлімі, 2024 ж.)

Борышкердің мүлкінен ақы өндіріп алу шарасы — бұл оның меншігіндегі мүлікті алып қою немесе оны мәжбүрлі түрде сату не болмаса талап қоюшыға тапсыру процесі. Атқарушылық өндірісте орындау құжаттары бойынша өндіріп алу алдымен борышкердің ақшалай қаражатына, соның ішінде банктер мен өзге де қаржы ұйымдарындағы шоттарындағы сомаларға бағытталады. Егер борышкердің берешекті өтеуге жеткілікті ақшасы болмаса, онда оның басқа жылжымалы және жылжымайтын мүлкіне өндіріп алу жүргізіледі. Кепілдегі мүлікке өндіріп алу басқа мүлік жетпеген жағдайда ғана жүргізіледі және бұл кезде Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде көзделген кепіл ұстаушының құқықтары сақталады. Борышкер ортақ меншікте үлеске ие болса, сот орындаушы сол мүліктің басқа иелерін хабардар етіп, оларға борышкердің үлесін басымдықпен сатып алу мүмкіндігін береді. Үлестің бағасы маманның жазбаша қорытындысына сүйене отырып анықталады. Атқарушылық жазбаның орындалуын қамтамасыз ету мақсатында сот орындаушы борышкердің мүлкіне арест қояды. Кей жағдайларда бұл тек соттың санкциясымен жүзеге асырылады. Арест мүлікке иелік етуге және оны пайдалануға тыйым салуды білдіреді. Арест ақша қаражатына да салынуы мүмкін, бірақ тек соттың рұқсатымен және қажетті мөлшерде ғана. (Об исполнительном производстве в Казахстане, 2015 ж.)

Сот орындаушы борышкердің мүлкін түгендеп, берешек сомасын және орындау шығындарын өтеуге жеткілікті мөлшерде тізім жасайды. Бұл рәсім борышкер мен куәлардың қатысуымен өткізіледі, ал борышкер қатыспаған жағдайда хаттама куәлардың қатысуымен толтырылады.

Арестке алынған мүлік белгілі бір тәртіппен сатылады:

Бірінші кезекте — өндіріс процесіне қатыспайтын мүлік (бағалы қағаздар, әшекей бұйымдар, көлік құралдары және т.б.);

Екінші кезекте — дайын өнімдер мен материалдық құндылықтар;

Үшінші кезекте — ғимараттар, жер учаскелері, өндірістік құрал-жабдықтар;

Төртінші кезекте — жалға немесе қарызға берілген мүлік.

Өндіріп алынған ақшалай қаражат алдымен айыппұлдарды, кейін орындау шығындарын өтеуге жұмсалады, қалған бөлігі талап қоюшылардың талаптарын қанағаттандыруға бағытталады. Егер қаражат жетпесе, ол заңда белгіленген кезектілікпен бөлінеді:

Бірінші кезекте — алимент, денсаулыққа зиян келтіргені үшін өтемақы, еңбек даулары бойынша төлемдер;

Екінші — авторлық сыйақылар мен азаматтардың мүлкіне келген зиянды өтеу;

Үшінші — кепілмен қамтамасыз етілген қарыздар;

Төртінші — салықтар және міндетті төлемдер;

Бесінші — қалған барлық талаптар.

Сонымен қатар борышкерден орындау әрекеттеріне байланысты барлық шығындар өндіріледі: мүлікті іздеу, бағалау, сақтау, сату, мамандар мен аудармашылардың еңбекақысы, пошта, көлік шығындары және т.б. Шешім толық орындалғаннан кейін мемлекеттік сот орындаушы борышкерге мемлекет кірісіне 10% мөлшерінде орындаушылық санкцияны өз еркімен төлеуді ұсынады. Егер ол бас тартса, бұл сома мәжбүрлеп өндіріледі. Орындау құжатын уақытылы орындамаған борышкерлер әкімшілік немесе қылмыстық жауапкершілікке тартылуы мүмкін.

Жаңа енгізілген нормаға сәйкес, егер борышкер материалдық талаптарды кеш орындаса, сот орындаушы борышкерден әр кешіктірілген күн үшін берешек сомасының 0,1% мөлшерінде айыппұлды өндіріп алуға сотқа жүгіне алады. Бұл жаңалық борышкерлердің тәртіпті болуына және сот шешімдерінің уақытында орындалуына ықпал етеді.

Ендігі, жеке сот орындаушысының борышкер мүлкінен ақы өндіріп алуы бойынша “BestProfi” сайтында келтірілген сот практикасына талдау жүргізіп көрейік:

Істің жалпы сипаттамасын көрсетсек, бұл істе «Айнур» ЖШС-нің жеке сот орындаушысы Касымов М.А-ның әрекеттеріне қарсы шағымы туралы. Негізгі мәселе – борышкердің жылжымайтын мүлкінен ақы өндіріп алуға және оны электрондық сауда арқылы сату барысындағы ЖСО-ның іс-әрекеттерінің заңдылығын анықтау.

Нақты жағдайлар: 2013 жылы «IUS» халықаралық третей сотының шешімімен «ALEM Kence» ЖШС мен оның кепілі Кожахметов Т.Б-дан «АТФ Банк» пайдасына 3,3 млрд теңге қарыз өндіріп алынған. Кейін 2016 жылы «IUS» арбитражы «Айнур» ЖШС-нің кепілге қойған мүлкінен ақы өндіріп алу туралы шешім шығарған. Осы шешім негізінде ЖСО Касымов М.А. атқарушылық өндіріс бастап, компанияның бірқатар мүлкіне (Алматы, Ақтау, Тараз, Павлодар, Қарағанды, Өскемен қалаларында) арест қойып, бағалау жүргізіп, оларды www.auction.kz порталы арқылы сатуға ұсынған.

«Айнур» ЖШС бұл әрекеттерге қарсы шығып, компанияның саудалар туралы уақытылы хабарланбағанын және ЖСО-ның территориялық өкілеттігін бұзғанын көрсеткен.

Талаптардың ұстанымдары: ЖШС «Айнур» ЧСИ-дің іс-әрекеттерін заңсыз деп тануды сұрады, өйткені компания мүліктің сауда саттыққа шығарылғаны туралы хабарланбаған және мүліктің сатылуы жалға алушылардың құқықтарын бұзады деп есептеді.

Жеке сот орындаушысы борышкердің барлық материалдармен танысқанын, оның ішінде бағалау есептері мен мүлікті сатуға беру туралы қаулыны алғанын айтып, заң талаптарын сақтағанын мәлімдеді. АТФ Банк өкілі де ЧСИ-дің әрекеттерін қолдап, «Айнур» ЖШС-нің банктің рұқсатынсыз мүлікті жалға беруі кепіл шартының бұзылуы екенін айқындады.

Бірінші сатыдағы соттың шешімі: 2018 жылдың 11 маусымында Бостандық аудандық соты шағымды қанағаттандырудан бас тартты. Соттың пікірінше, ЖСО-ның әрекеттері заңға сәйкес жасалған, ал шағымда көрсетілген дәлелдер нақты расталмаған.

Апелляциялық инстанцияның қорытындысы: Алматы қалалық сотының азаматтық істер жөніндегі сот алқасы іс материалдарын зерттеп, бірінші саты сотының шешімін дұрыс деп таныды.

Сот алқасы мынандай қорытындыға келді:

- ЖСО-ның әрекеттері ҚР «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушылар мәртебесі туралы» Заңға сәйкес жүзеге асырылған;
- борышкер мүліктің бағалау нәтижелерімен және сатуға беру туралы қаулымен таныстырылған;
- заңда электрондық сауда өткізу туралы қосымша хабарлау міндеті көзделмеген;
- жалға алушылардың құқықтары бұзылғаны дәлелденбеген;
- бағалау құжаттары мен қаулы заң тәртібімен жойылған немесе жарамсыз деп танылған жоқ.

Сондықтан сот алқасы бірінші инстанция шешімін өзгеріссіз қалдырып, шағымды қанағаттандырмады.

Қорытындылай келе, бұл іс атқарушылық өндіріс саласындағы жеке сот орындаушылардың өкілеттігін түсіндіруде маңызды прецедент болып табылады. Соттар ЖСО-ның жылжымайтын мүлік орналасқан жерде іс-әрекет жасауына құқық берілгенін растады, егер ол заңмен белгіленген тәртіпті сақтаса. Сонымен қатар, сот борышкерді мүлікті бағалау туралы хабардар ету процедурасы жеткілікті деп тапты, ал сауда туралы қосымша хабарлама жіберу міндетті емес екенін айқындады.

Осылайша, бұл кейс жеке сот орындаушысының іс-әрекеттерінің заңдылығын растады және атқарушылық өндірісте тараптардың процестік тәртібін сақтаудың маңыздылығын көрсетті.

Ұлттық практикада кездесетін осы сот шешімі сияқты кейстерді талдай келе, борышкердің мүлкінен ақы өндіріп алу тәртібіндегі мүлікті жария сауда саттыққа шығармас бұрын, борышкерді хабардар ету маңызын байқауға болады.

Атқарушылық іс жүргізудің негізгі мақсаты кредиторлар мен борышкерлердің құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, сондай-ақ сот актілерінен және басқа да құжаттардан туындайтын міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету болып табылатынын белгілейді. Заңға сәйкес атқарушылық іс жүргізу сот, нотариус немесе басқа уәкілетті орган бере алатын атқару парағы негізінде қозғалады. Атқару парағы борышкердің мүлкін өндіріп алудың негізі болып табылады және оның болуы атқарушылық іс жүргізуді қозғаудың міндетті талабы болып табылады. Атқару құжаты заңда белгіленген белгілі бір талаптарға, оның ішінде лауазымды тұлғаның қолы, мөрі және оның заңдылығы мен негізділігін растайтын басқа да деректемелерге сәйкес келуі керек екенін ескерген жөн.

Қазақстандағы борышкер мүлкінен төлем алудың құқықтық негіздері әртүрлі нормативтік құқықтық актілермен реттеледі, олардың арасында Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі, «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» Заңы және азаматтардың құқықтарын қорғауға қатысты басқа да актілер ерекше орын алады. Атап айтқанда, экономикалық тұрақсыздық және халықтың несиелік ұйымдар алдындағы қарызының өсуі жағдайында жалғыз тұрғын үйден төлемдерді алу мүмкіндігі мәселесі өзекті болуда. (Исаханов С., 2020 ж.)

Борышкер мүлкінен төлемдерді өндіру бойынша атқарушылық іс жүргізуді қозғау тәртібі мұқият зерделеуді қажет етеді, өйткені ол түпкілікті нәтижеге айтарлықтай әсер ететін көптеген кезеңдерді және мүмкіндіктерді қамтиды. Атқарушылық іс жүргізу кезінде баспана

иесінің құқықтарын қорғаудың мүмкін жолдары да ерекше назар аударуға тұрарлық. Борышкерлер өз мүдделерін қорғауға құқылы және бұл үшін заңда оларға бірқатар тетіктер қарастырылған. Алайда іс жүзінде бұл механизмдердің көпшілігі қолжетімсіз немесе тиімсіз болып шығады, бұл қосымша талдаулар мен қолданыстағы жүйені жетілдіру бойынша ұсыныстарды қажет етеді.

Сот тәжірибесі борышкерлер мен кредиторлардың нақты тәжірибесі бойынша көптеген мәселелердің шешімін таппағанын көрсетеді, ал құқық қолдану тәжірибесі неғұрлым нақты және дәйекті тәсілдерді қажет етеді. Атқарушылық іс жүргізу шеңберінде борышкер мүлкінен төлемдерді өндіріп алу мәселесін қолданудың тиімділігі тек заңнамаға ғана емес, процеске қатысушылардың құқықтық сауаттылық деңгейіне, олардың құқықтары мен мүдделерін қорғау қабілетіне де байланысты екенін атап өткен жөн. (Исаханов С., 2020 ж.)

Сонымен қатар, қазіргі таңда өзекті мәселеге айналып отырған борышкердің жалғыз баспанасынан ақы өндіріп алу тәртібін зерттеуге көшсек болады.

Қазақстан Республикасында атқарушылық іс-жүргізу аясында ерекше назар аударатын күрделі мәселелерінің бірі – борышкердің жалғыз тұрғын үйінен ақы өндіріп алу мүмкіндігі. Бұл мәселе азаматтардың тұрғын үйге конституциялық құқығы мен кредиторлардың өз талаптарын қанағаттандыру құқығы арасындағы тепе-теңдікті сақтауды талап етеді.

ҚР “Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы” Заңының 62 бап 1 тармағында: Сот орындаушысы атқарушылық құжаттың орындалуын қамтамасыз ету мақсатында борышкердің мүлкіне, оның ішінде заңда көзделген жағдайларда прокурордың санкциясымен тыйым салуға міндетті. Бұл ретте сот орындаушысы атқарушылық құжаттың орындалуын қамтамасыз ету үшін өндіріліп алынатын сомаға мөлшерлес, борышкерге тиесілі бүкіл мүлікке бір мезгілде тыйым салуға құқылы. (ҚР “Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы” Заңы)

Атқарушылық іс-жүргізу саласында шетел тәжірибесінде көбінесе кездесетін құқықтық термин “атқарушылық иммунитет”, осы терминнің мәнін түсінуге тырысып көрейік. Атқарушылық иммунитет - ол борышкердің меншігіндегі жалғыз тұрғын үй-жайға өндіріп алуға заңмен белгіленген тыйым салуды білдіреді. Егер азаматта бірнеше тұрғын үй объектілері болса, қорғау борышкердің өзі және оның отбасы мүшелері нақты тұратын тұрғын үйге қолданылады. Сонымен қатар, орындаушылық (атқарушылық) иммунитеттің әрекеті тұрғын үйдің өзін ғана емес, сонымен бірге ол орналасқан жер учаскесін де қамтиды. Бұдан басқа, иммунитет атқарушылық іс жүргізу шеңберінде алып қоюға жатпайтын жеке пайдалануға арналған заттарға, үй жағдайына, үй жануарларына және мүліктің өзге де түрлеріне қолданылады.

Сонымен қатар, иммунитеттің әсерінен ипотека шарты бойынша кепілге қойылған жылжымайтын мүлік алынып тасталады. Мұндай жылжымайтын мүлік борышкердің отбасының жалғыз тұрғын үйі болған және онда кәмелетке толмаған балалар тіркелген жағдайларда да берешекті өтеу есебінен сатылуы мүмкін. Айта кету керек, орындаушылық иммунитеттің қолданылуы туралы мәселені қарау кезінде соттар әр жағдайда жеке шешім қабылдай отырып, істің нақты жағдайларына негізделіп шешім шығарады.

Сурет 1. Атқарушылық іс жүргізуде борышкердің мүлкін өндіріп алудың құқықтық сипаты



Ескерту: Автордың зерттеуі негізінде құрастырылды

Жалғыз тұрғын үйден ақы өндіріп алуға жол беру туралы мәселені шешкен кезде сот мынадай құқықтық критерийлерді ескеруі қажет:

1. "Атқарушылық иммунитетті қолданудан бас тарту" ең төменгі әлеуметтік нормаларға сәйкес келетін және сол елді мекен шегінде орналасқан борышкер мен оның отбасының тұруға жарамды тұрғын үй-жайға құқығынан айырылуына әкеп соқтырмауға тиіс;

2. Объектінің нарықтық құнын берешек мөлшерімен байланыстыру қажет: егер тұрғын үйді сату қарызды едәуір жабуды қамтамасыз ете алса, бұл өндіріп алу пайдасына дәлел бола алады;

3. Мүліктік иммунитеттің жоғалуы салдарынан тұрғын үй жағдайларының нашарлауы борышкерді атқарушылық немесе банкроттық іс жүргізу шеңберінде расталған осындай салдарлармен өз еркімен келіскен жағдайларды қоспағанда, басқа елді мекенге көшуге мәжбүрlemeуге тиіс.

Бұл қаулының маңызды аспектісі оның дәрменсіздік (банкроттық) туралы істер шеңберінде ғана емес, сонымен қатар борышкердің мүлкі тыйым салынатын басқа жағдайларда да қолданылатындығы болып табылады.

Қазақстан Республикасының заңнамасы азаматтардың тұрғын үйге құқығын қорғауға бағытталған. ҚР "Атқарушылық іс-жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы" Заңының 61-бабына сәйкес: өндіріп алуға болмайтын мүліктің тізбесі көрсетілген, олар: үй жағдайындағы заттар, шаруашылық құрылыстар, отын, мал, мүгедектердің арнайы көлігі, тамақ өнімдері, халықаралық сыйлықтар. Заңда борышкердің және оның отбасы мүшелерінің тұрақты тұратын жалғыз үйінен ақы өндіріп алуға тыйым салынатын жағдайлар нақты көрсетілмеген. Яғни, тұрғын үй туралы ештеңе жазылмаған. Қолданыстағы қазақстандық заңнамада жалғыз тұрғын үйді өндіріп алу мәселесі бойынша шектеулер жоқ, өндіріп алуға тыйым салынған мүліктің құрамына кірмейді. Қазақстан Республикасының Конституциясы "Қазақстан Республикасында азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалып жатқаны" туралы жазылған (25-баптың, 2 тармағында).

Алайда, аталған норманың қолданылу аясы шектеулі. Егер тұрғын үй ипотека шарты бойынша кепілге қойылған болса, және борышкер міндеттемелерін орындамаса, онда бұл үйден ақы өндіруге жол берілуі мүмкін. Бұған қоса, сот тәжірибесінде борышкердің әрекеттерінде қасақаналық белгілері анықталған жағдайлар да кездеседі, мысалы, борышкер қарыздарын төлемеу мақсатында мүлкін жасырған немесе жалған мәліметтер ұсынған жағдайда, оның жалғыз үйінен де ақы өндірілуі мүмкін. (Исаханов С., 2020 ж.)

Борышкер-азаматқа меншік құқығымен тиесілі тұрғын үй - жайға (оның бөліктеріне) қатысты мүлктік (орындаушылық) иммунитет-атқарушылық іс жүргізуге қатысушылар ретінде кредитордың (Өндіріп алушының) және борышкер-азаматтың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғауды қамтамасыз ету кезінде пропорционалдылықтың Конституциялық қағидатын іске асыру мақсатында-өзінің объективті сипаттамалары (параметрлері) бойынша тұрғын үй-жайға таратылуға тиіс) тіршілікті қамтамасыз етудің қажетті құралы ретінде тұрғын үйге конституциялық маңызды қажеттілікті қанағаттандыру үшін жеткілікті болып табылады.

Мөлшері орташа көрсеткіштерден едәуір асатын, ал құны Өндіріп алушының мүлктік талаптарын қанағаттандыру үшін борышкер азаматтың және оның отбасы мүшелерінің тұрғын үйіне конституциялық құқықтың мәніне нұқсан келтірместен жеткілікті болуы мүмкін. Тұрғын үйде борышкердің мүлктік мүдделерін тек өндіріп алушының мүдделеріне нұқсан келтіре отырып сақтау қанша, демек, бұл борышкер мен кредитордың (Өндіріп алушының) атқарушылық іс жүргізуге қатысушылар ретіндегі мүдделерінің теңгерімін бұзу болып табылады. (Данабаев Т., Исполнительное производство и единственное жилье)

Қазақстан заңнамасы борышкерлердің әлеуметтік құқықтарын да, өндіріп алушылардың мүлктік құқықтарын да тиімдірек қорғауға ықпал ететін тиісті өзгерістер енгізе алады.

Борышкер банкрот болған жағдайда оның мүлкінің құқықтық режимі елеулі өзгерістерге ұшырайды. Заңнамада бір тұрғылықты жері бойынша орналасқан мүлікке өндіріп алу тәртібін реттейтін белгілі бір тетіктер белгіленген. Бұл тараптардың мүдделерінің тепе-теңдігін сақтау қажеттілігімен түсіндіріледі және мұндай мүлікті сату кезіндегі ерекшеліктер мен шектеулерге қатысты ережелерді мұқият әзірлеуді талап етеді. Борышкер банкрот болған жағдайда оның кредиторлары өз талаптарын қанағаттандыруға құқылы екенін ескеру маңызды, бірақ бұл айыру есебінен болмауы керек.

Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу заңнамасында атқарушылық іс жүргізу барысында борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолдану тәртібі арнайы реттелген. Атап айтқанда, Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексіне 2020 жылғы 10 маусымдағы №342-VI «Соттардың жұмысының заманауи форматтарын енгізу, артық сот рәсімдері мен шығындарын қысқарту мәселелері бойынша Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексіне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Заңымен 250-1-бап енгізілді.

Аталған норма атқарушылық іс жүргізуде борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды сот арқылы қолданудың нақты құқықтық тетігін айқындауға бағытталған. Бұл ретте сот орындаушысы борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолдану мәселесін соттың қарауына ұсына алады. Сот істі қарай отырып, борышкердің мүлктік жағдайын, өндіріп алушының талаптарының негізділігін, сондай-ақ тараптардың құқықтары мен заңды мүдделерінің теңгерімін ескере отырып тиісті шешім қабылдайды. (Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексі, 2015 ж.)

250-1-баптың енгізілуі атқарушылық іс жүргізудің тиімділігін арттыруға және борышкердің жылжымайтын мүлкіне қатысты дауларды соттық бақылау арқылы шешуге мүмкіндік берді. Қазіргі уақытта бұл норма тәжірибеде кеңінен қолданылып, аталған мәселе бойынша жеткілікті сот практикасы қалыптасқанын атап өткен жөн. Аталған құқықтық тетік, әсіресе борышкердің жалғыз тұрғын үйіне өндіріп алу мәселелерін қарау кезінде соттардың құқықтық позицияларын қалыптастыруда маңызды рөл атқарады.

Сот практикасында борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолдану мәселелері нақты мән-жайларды жан-жақты бағалау арқылы шешіледі. Мысал ретінде Шығыс Қазақстан облысы Семей қалалық сотының ісін келтіруге болады. Аталған іс бойынша жеке сот орындаушысы Сұлтанбеков Талғат Оразбекұлы борышкер Б.Ш.Т.-ға тиесілі Семей қаласы, 3 көшесі, 33-үй, 54-пәтерде орналасқан 4 бөлмелі пәтерге өндіріп алу туралы ұсыныспен сотқа жүгінген. Істі қарау барысында сот аталған пәтер ерлі-зайыптылардың ортақ бірлескен меншігі болып табылатынын, борышкердің үлесі сот тәртібімен айқындалмағанын және мүлікті ерікті түрде сату үшін берілген мерзім аяқталмай сотқа жүгінілгенін анықтады. (Закон и Право, 2022 ж.)

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Азаматтық іс жүргізу кодексінің (бұдан әрі – АІЖК, ҚР АІЖК) 250-1-бабының 1-бөлігіне сәйкес борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алу тек өзге мүлік есебінен берешекті өтеу мүмкін болмаған жағдайда ғана қолданылуы мүмкін. Ал АІЖК-нің осы бабының 3-бөлігіне сәйкес борышкер болып табылмайтын кепіл берушінің мүлкіне өндіріп алу туралы өтініш қарауға жатпайды. Іс бойынша пәтер борышкердің жұбайымен ортақ бірлескен меншікте болғандықтан, ол да тең меншік иесі болып табылады. (Закон и Право, 2022 ж.)

Бұдан басқа, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының "Соттардың атқарушылық іс жүргізу туралы заңнаманың кейбір нормаларын қолдануы туралы" 2017 жылғы 31 наурыздағы №1 нормативтік қаулысының 8-тармағына сәйкес ортақ бірлескен меншіктегі мүлікке өндіріп алу кезінде сот орындаушысы алдымен борышкердің үлесін сот тәртібімен айқындауы тиіс. Алайда бұл талап орындалмаған. (Закон и Право, 2022 ж.)

Осы мән-жайларды ескере отырып, сот ұсынысты мерзімінен бұрын берілген және заң талаптарына сәйкес келмейді деп танып, оны қанағаттандырудан бас тартқан.

Сот практикасы көрсеткендей, борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолдану мәселелері соттардың жан-жақты бағалау пәні болып табылады. Мәселен, соттардың бірқатар істерінде сот орындаушысының борышкердің тұрғын үйіне өндіріп алуды қолдану туралы ұсыныстары сот талаптарына сәйкес келмеген жағдайда қанағаттандырусыз қалдырылған. Соттар мұндай жағдайларда ұсынылған құжаттардың заң талаптарына сәйкестігін, мүліктің құқықтық мәртебесін, сондай-ақ борышкердің және үшінші тұлғалардың құқықтарының бұзылмауын тексереді. Егер ұсыныс заң талаптарына сәйкес келмесе немесе мүлікке өндіріп алуды қолдану үшін жеткілікті негіздер анықталмаса, сот арызды қанағаттандырудан бас тартуы мүмкін.

Бұл практика соттардың атқарушылық іс жүргізу барысында борышкердің тұрғын үйіне өндіріп алуды қолдану мәселелерін қарау кезінде құқықтық тепе-теңдік қағидатын басшылыққа алатынын көрсетеді.

Осылайша, ҚР АПК-нің 250-1-бабы атқарушылық іс жүргізуде борышкердің жылжымайтын мүлкіне өндіріп алуды қолданудың соттық бақылау тетігін қамтамасыз етіп, борышкердің жалғыз тұрғын үйіне қатысты дауларды шешуде құқықтық тепе-теңдікті сақтауға бағытталған маңызды процессуалдық норма болып табылады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексінің 251-бабында шешімді орындау барысында үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғау тетігі көзделген. Сот тәжірибесі бұл норманың борышкер мүлкіне тыйым салу кезінде меншік иелері мен өзге заңды мүдделі тұлғалардың құқықтарын қорғауда маңызды рөл атқаратынын көрсетеді.

Қазақстан Республикасы Азаматтық іс жүргізу кодексінің 251-бабы «Шешімді орындау кезінде басқа адамдардың құқықтарын қорғау» деп аталады. Аталған норма атқарушылық іс жүргізу барысында борышкерге тиесілі деп танылып, тыйым салынған мүлікке қатысты үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғауға бағытталған.

Сот практикасы бұл баптың негізінен келесі жағдайларда қолданылатынын көрсетеді:

– борышкер мүлкі деп танылған мүлікке үшінші тұлғалардың меншік құқығын даулауы кезінде;

– ортақ (үлестік немесе бірлескен) меншік режиміндегі мүлікке тыйым салынғанда;

– некеде алынған мүлікті өндіріп алу барысында жұбайының құқықтары қозғалғанда.

Практикада жиі кездесетін даулардың бірі – атқарушылық әрекеттер аясында борышкер мүлкі ретінде тізімге енгізілген жылжымайтын мүлікке үшінші тұлғаның меншік құқығын тану туралы талап қою. Мұндай істерде соттар мүліктің нақты иесін анықтау үшін сатып алу-сату шарттарын, мемлекеттік тіркеу деректерін, төлем құжаттарын және мүлікті нақты пайдалану фактілерін жан-жақты зерттейді.

Жоғарғы Соттың құқық қолдану тәжірибесін талдау барысында, соттар 251-бапты қолдану кезінде формальды меншік тіркеуімен ғана шектелмей, мүліктің пайда болу негізіне, тараптардың ниетіне және мүлікті нақты иелену белгілеріне мән беретіні байқалды. Бұл үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғаудың тиімді тетігі ретінде қалыптасқанын көрсетеді.

Сот практикасы сондай-ақ алименттік және өзге де әлеуметтік маңызды талаптар бойынша өндіріп алу кезінде үшінші тұлғалардың құқықтары мен өндіріп алушының мүдделері арасында әділ тепе-теңдік сақтауға ұмтылатынын аңғартады. Осылайша, АІЖК-нің 251-бабы Қазақстан Республикасында атқарушылық іс жүргізу барысында үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғаудың негізгі процессуалдық кепілдіктерінің бірі ретінде қалыптасқан және оны қолдану сот тәжірибесінде тұрақты сипатқа ие болып келеді.

Борышкердің жалғыз тұрғылықты жерінде орналасқан мүлікті сатудың шектеулері мен ерекшеліктері құқықтық реттеудің маңызды аспектісі болып табылады. Заңдар өндіріп алуға жатпайтын мүліктің тізбесімен қатар, сондай-ақ оны өткізу тәртібін белгілейді. Бұл борышкерді кредиторлардың шектен тыс қысымынан қорғауға және оның лайықты өмір сүру құқығын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Айта кету керек, мұндай шектеулер істің нақты жағдайларына байланысты әр түрлі болуы мүмкін, бұл әрбір іске жеке қарауды қажет етеді.

Борышкердің мүлкін сату кезінде үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғау да назар аударуды қажет ететін маңызды аспект болып табылады. Мүлікті сату процесінде үшінші тұлғалардың құқықтарының бұзылуы мүмкін жағдайлар туындауы мүмкін. Бұл, мысалы, мүлік үшінші тұлғалардың құқықтарын ескере отырып сатып алынған немесе оған ауыртпалықтар салынған жағдайларға қатысты болуы мүмкін. Заңнамада мұндай тұлғалардың мүдделерін қорғайтын және ықтимал теріс әрекеттердің алдын алатын тетіктер қарастырылуы керек.

Құқықтық реттеу жүйесінде борышкердің мүлкін сату кезіндегі теріс әрекеттердің алдын алудың құқықтық тетіктері ерекше орын алады. Борышкерлердің де, кредиторлардың да теріс пайдалануын болдырмау үшін банкроттық рәсімдерінің ашық және болжамды болуы

маңызды. Процеске барлық қатысушылардың құқықтарын тиімді қорғау – дауларды әділ шешудің және экономикалық жүйедегі тұрақтылықты сақтаудың кепілі.

Борышкердің жалғыз тұрғылықты жеріндегі мүліктің құқықтық режимін қолданудың практикалық аспектілері ерекше назар аударуды қажет етеді. Тәжірибеде қандай мүлікті өндіріп алудан шығаруға болатынын және қайсысы сатылуға жататынын анықтауда қиындықтар жиі туындайды. Бұл саладағы сот тәжірибесінің де өзіндік ерекшеліктері бар және процеске қатысушылар бетпе-бет келетін үрдістер мен проблемаларды анықтау үшін талдауды талап етеді.

Сот орындаушыларының қызметі туралы ашық есептерден және электрондық саудасаттықтың мониторингі бойынша жасалған статистикалық мәліметтерге сүйенсек, соңғы үш жылда Қазақстанда борышкерлердің жалғыз баспанасынан ақы өндіріп алу шаралары бойынша істердің саны біртіндеп артып келе жатқаны байқалады. 2022 жылы бұл санаттағы істер бойынша 1 140 талап-арыз тіркелсе, 2024 жылы олардың саны 1 389-ға дейін көбейген. Сонымен қатар, қанағаттандырылған істер саны да өскен — 412-ден 553-ке дейін. Бұл өз кезегінде, соттардың мұндай дауларда өндіріп алушы тараптың пайдасына жиі шешім шығара бастағанын көрсетеді.

Іс жүзінде мүлікті өндіріп алу бойынша нақты орындалған жағдайлар да айтарлықтай артқан: 2022 жылы 95 нысан сатылымға шығарылса, 2024 жылы бұл көрсеткіш 147-ге жеткен. Сол сияқты, сатылған тұрғын үйдің орташа бағасы да өсіп отыр — 26,4 миллион теңгеден 31,7 миллион теңгеге дейін. Бұл өзгеріс, бір жағынан, тұрғын үй нарығындағы жалпы бағаның өсуімен байланысты болса, екінші жағынан, саудаға шығарылатын мүлік құрылымының өзгеруін де аңғартады — яғни, неғұрлым өтімді, бағасы жоғары нысандарға басымдық берілуде.

Алайда, аталған істердің жалпы атқарушылық іс жүргізудегі үлесі салыстырмалы түрде төмен: жыл сайын тіркелетін шамамен 400 мың атқарушылық істің ішінде мұндай даулардың үлесі 0,35 %-дан 0,41 %-ға дейін ғана. Алайда, бұл көрсеткіштің де жыл сайын артып келе жатқанын ескеру қажет. Жеке тұлғаның жалғыз баспанасынан ақы өндіріп алу шарасын қолдану — әлеуметтік тұрғыдан аса сезімтал мәселе болғандықтан, бұл бағытта заңнамалық тұрғыда да, құқық қолдану тәжірибесінде де аса мұқият және тепе-тең көзқарас қажет.

Борышкердің жалғыз тұрғылықты жерінде орналасқан мүлікке борышкер өз қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін, сондай-ақ кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланатын мүліктің барлық түрлері жатады. Бұл жылжымалы немесе жылжымайтын мүлік, оның ішінде тұрғын үй-жайлар, жер учаскелері, көлік құралдары, тұрмыстық заттар, сондай-ақ борышкердің меншігі болып табылатын басқа да заттар болуы мүмкін. Қолданыстағы заңнамаға сәйкес борышкердің жалғыз тұрғылықты жерін анықтаудың кредиторлардың құқықтарына да, борышкердің өз құқықтарына да қатысты заңды салдары болатынын атап өткен жөн.

Азаматтық заңнамаға сәйкес борышкердің тұрақты немесе басым тұратын мекен-жайы жалғыз тұрғылықты жері болып табылады. Бұл орын тек юрисдикцияны анықтауға ғана емес, сонымен қатар мүліктің құқықтық жағдайын бағалауға да қызмет етеді. Борышкерге тиесілі, бірақ оның қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін пайдаланбаған мүлікке қарағанда, тұрғылықты жері бойынша орналасқан мүлік ерекше қорғауға жатады. Осылайша, заң мұндай мүлікті мәжбүрлеп алып қоюға шектеулерді белгілейді, бұл азаматтардың тұрғын үй және ең төменгі өмір сүру жағдайларына құқықтарын қорғау қажеттілігімен байланысты.

Борышкердің жалғыз тұрғылықты жерінде орналасқан мүліктің сипаттамаларын оның құқықтық мәртебесі, функционалдық мақсаты және әлеуметтік мәні призмасы арқылы қарауға болады. Ең алдымен, мұндай мүлік, әдетте, борышкер банкрот болған жағдайда, оның алименттерді, салықтарды немесе басқа да міндетті төлемдерді төлеу жөніндегі міндеттемелері бойынша берешекті өтеуге қатысты жағдайларды қоспағанда, қамауға алуға және тыйым салуға жатпайтынын атап өткен жөн. Себебі, заңнама борышкерге тұрғын үй мен өмірге қажетті заттардың болуын қамтитын қалыпты өмір сүру мүмкіндігін қамтамасыз етуге ұмтылады.

Сонымен қатар, борышкердің жалғыз тұрғылықты жерінде орналасқан мүлік көбінесе борышкердің өзі және оның отбасы үшін ерекше құндылыққа ие. Бұл тек негізгі қажеттіліктерді қамтамасыз ететін заттарды ғана емес, сонымен қатар отбасылық мұралар, сыйлықтар және жеке тарих пен естеліктермен байланысты басқа да заттар сияқты эмоционалдық және мәдени құндылығы бар заттарды қамтуы мүмкін. Сондықтан борышкердің мүлкіне қатысты мәселелерді реттейтін заңнама тек экономикалық емес, әлеуметтік аспектілерді де ескеруі керек. (Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңы)

Мысалы, салыстырмалы құқықтық талдау Қазақстандағы жалғыз тұрғын үйді қорғау тетіктерінің бірқатар шетелдік модельдерден (Германия, Франция, Польша) едәуір әлсіз екенін көрсетті. Мысалы, Германияда борышкерге міндетті түрде әлеуметтік тұрғын үй ұсынылады, ал Польшада өндірілген мүлік құнының бір бөлігі жаңа, ең төменгі тұрғын үй сатып алуға жеткілікті болуы қажет. Францияда медиация институты мен әлеуметтік қорғау механизмдері міндетті түрде қолданылады. Бұл елдерде мемлекеттің әлеуметтік міндеттемелері тұрғын үйге қатысты құқықтарды қорғаудың жоғары стандарттарын қамтамасыз етеді.

Сонымен қатар, ҚР "Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы" Заңнамасын жетілдіру бойынша ұсыныстарым:

1. Ерекше жағдайларда жалғыз тұрғын үйден ақы өндіріп алуға жол беретін заңға өзгертулер енгізу:

- егер тұрғын үй ауданы мен құны бойынша әлеуметтік стандарттардан едәуір асып кетсе;
- егер борышкер мен оның отбасы аталған тұрғын үйде тұрмаса;
- егер тұрғын үй элиталық жылжымайтын мүлік объектісі болса, ал борышкердің басқа активтері болмаса.

2. Пропорционалдылық принципін бекіту - атқарушылық иммунитет борышкердің құқығын қорғағанмен, өндіріп алушының да мүдделерін ескере отырып қолданылуы керек.

3. Ауыстырылатын тұрғын үй механизмін әзірлеу: мүлікті сату және борышкер мен оның отбасы мүшелерін ең төменгі тұрғын үй стандарттарына сәйкес келетін басқа тұрғын үймен қамтамасыз ету мүмкіндігін қамтамасыз ету.

4. Халықаралық органдардың құқықтық ұстанымдары мен шетелдік тәжірибені ескере отырып, Қазақстандағы осындай даулар бойынша сот практикасын дамытуды ынталандыру.

Бұл саладағы әділдік пен заңдылықты қамтамасыз етуде борышкердің мүлкін сату кезіндегі теріс әрекеттердің алдын алудың құқықтық тетіктері де басты рөл атқарады. Қолданыстағы нормалар борышкерлерді де, кредиторларды да әділетсіз әрекеттерден қорғауға бағытталуы керек. Бұл мүлікке билік ету процесін бақылау шараларын да, заңсыз әрекеттерге шағымдану тетіктерін құруды да қамтуы мүмкін. Борышкерлердің де, кредиторлардың да құқықтарын тиімді қорғау неғұрлым тұрақты және болжамды құқықтық ортаны қалыптастыруға ықпал етеді.

Борышкердің жалғыз тұрғылықты жеріндегі мүліктің құқықтық режимін қолданудың практикалық аспектілері де талқылаудың маңызды тақырыбы болып табылады. Тәжірибеде көптеген борышкерлер өз құқықтарын жүзеге асыруда қиындықтарға тап болады, бұл өз құқықтарын жеткіліксіз білуге де, тиімді қорғау тетіктерінің болмауына да байланысты болуы мүмкін. Сондықтан азаматтарды құқықтық тәрбиелеу бағдарламаларын әзірлеп, жүзеге асыру, сондай-ақ заң қызметтеріне қолжетімділікті жақсарту қажет. Бұл борышкерлерге өз мүдделерін тиімдірек қорғауға және үйлерінен айырылу қаупін азайтуға көмектеседі.

Борышкердің мүлкі мәселелері бойынша заңнама мен тәжірибенің даму тенденциялары да назар аударуды қажет етеді. Соңғы жылдары борышкерлерге қойылатын талаптарды қатайту үрдісі байқалуда, бұл азаматтардың әлеуметтік жағдайына кері әсерін тигізуі мүмкін. Дегенмен, сонымен бірге борышкерлердің құқықтарын қорғау мәселелеріне қызығушылық артып отыр, бұл азаматтардың осы санатының құқықтық жағдайының жақсаруына әкелуі мүмкін. Заңнаманың қиын қаржылық жағдайдағы азаматтардың құқықтарын барынша қорғау бағытында дамуы және қазіргі заманғы шындық пен қоғамның қажеттіліктерін ескеруі маңызды.

Қорытынды

Жұмыс барысында құқықтық негіздер, атқарушылық іс жүргізу тәртібі, сот орындаушының құқықтық мәртебесі, квалификациясы, қызмет ақысына ақы төлеу тәртібі, сондай-ақ борышкер мүлкінен ақы өндіру кезектілігі, мүлікке бағалау жүргізу және жалғыз тұрғын үй, меншік иелерінің құқықтарын бағалау және қорғау ерекшеліктері, сондай-ақ ақы өндірудің практикалық аспектілеріне қатысты негізгі элементтер қарастырылды.

Зерттеу нәтижесінде жеке сот орындаушылары арқылы борышкердің жылжымайтын мүлкінен өндіріп алу рәсімі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында жеткілікті деңгейде регламенттелгені анықталды. Сонымен қатар, практикалық қызмет барысында туындайтын құқықтық даулар көбінесе үшінші тұлғалардың құқықтарын қорғау және мүлікті өткізу рәсімдерінің ашықтығына байланысты екені белгілі болды.

Тұрғын үйден төлемдерді өндіру бойынша атқарушылық іс жүргізуді қозғау тәртібі мұқият қарауды талап ететін негізгі кезең болып табылады. Атқарушы органдардың барлық әрекеттері заңды және негізді болуы маңызды, бұл өз кезегінде азаматтардың сот жүйесіне сенімін арттыруға ықпал етеді.

Қазақстандағы жалғыз баспана мәртебесі қарызды өндіріп алу жағдайында ерекше маңызға ие. Заңнама азаматтардың мүдделерін қорғайды, егер бұл борышкерді шатырдан айыруға әкеп соқтырса, жалғыз баспана мәжбүрлеп өндіріп алу нысанасы бола алмайтынын көрсетеді. Алайда, іс жүзінде бұл мәртебеге қарсы шығуға болатын жағдайлар туындайды және борышкер баспанасынан айырылып қалу қаупі бар. Бұл жеке тұрғын үй мәртебесін нақтырақ анықтау және қорғау, сондай-ақ кредиторлар мен атқарушы органдар тарапынан теріс пайдаланудың алдын алу тетіктерін әзірлеу қажеттілігін көрсетеді.

Жалғыз тұрғын үйден төлемдерді алу кезіндегі бағалау қызметінің ерекшеліктері де ерекше назар аударуды қажет етеді. Тұрғын үйдің құнын дұрыс бағалау атқарушылық іс жүргізу нәтижелеріне әсер ететін маңызды аспект болып табылады. Зерттеу көрсеткендей, Қазақстанда бағалаушылардың біліктілігінің жеткіліксіздігіне, сондай-ақ бірыңғай бағалау стандарттарының болмауына байланысты бірқатар проблемалар бар. Бұл дұрыс емес

бағалауға алып келуі мүмкін, бұл өз кезегінде адам құқықтарын қорғау тетіктеріне кері әсерін тигізеді және азаматтардың жалғыз баспанасынан заңсыз айырылуына әкелуі мүмкін.

Жұмыста қарастырылған маңызды аспект – атқарушылық өндіріс процесінде жалғыз баспана иесінің құқықтарын қорғаудың ықтимал жолдары. Зерттеу барысында борышкерлердің өз мүдделерін қорғау үшін пайдалануға болатын бірқатар құқықтары бар екені анықталды. Алайда іс жүзінде олардың көпшілігі өз құқықтарын білмейді немесе оларды тиімді пайдалана алмайды. Бұл азаматтардың құқықтарын қорғаудың қолжетімді және түсінікті тетіктерін құру, сондай-ақ халық арасында құқықтық сана деңгейін арттыру қажеттілігін көрсетеді.

Атқарушылық іс жүргізу шеңберінде жалғыз тұрғын үйден төлемдерді өндіріп алу мәселесін қолдану тиімділігін талдау бұл процестің нәтижесіне әсер ететін бірқатар факторлардың бар екенін көрсетті. Жинаудың тиімділігі тек құқықтық нормаларға ғана емес, сонымен қатар атқарушы органдар қызметкерлерінің дайындық деңгейі мен біліктілігі сияқты практикалық аспектілерге, сондай-ақ процеске әртүрлі қатысушылардың өзара әрекеттестігіне байланысты екенін атап өткен жөн. Көптеген азаматтар қаржылық қиындықтарға тап болған жағдайда кредиторлардың да, борышкерлердің де мүдделерін ескеретін теңгерімді тәсілді қамтамасыз ету маңызды.

Осыған байланысты Қазақстан Республикасының «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» Заңына борышкердің жалғыз тұрғын үйін өндіріп алудың нақты критерийлерін бекітетін норма енгізу орынды деп санаймын. Атап айтқанда:

- тұрғын үйдің әлеуметтік қажеттілік өлшемін анықтау;
- балама тұрғын үйдің бар-жоғын тексеру міндеті;
- әлеуметтік осал топтар үшін қосымша кепілдіктер енгізу.

Әдебиеттер тізімі

- Korgan Юридическая компания. (2015, 05 маусым). *Об исполнительном производстве в Казахстане.* [enforcement-proceedings-kazakhstan](#) Соңғы қаралған күні: 02.03.2026
- Ақмола облысының Әділет департаменті. (2024, 07 тамыз). *Атқарушылық іс жүргізу саласындағы мемлекеттік қызметтер.* [822757](#) Соңғы қаралған күні: 11.03.2026
- Александрычева Ю. (2024, 31 қазан). *Обращение взыскания на единственное жилье должника.* [1626861-obrashenie-vzyskaniya-na-edinstvennoe-zhile](#) Соңғы қаралған күні: 20.03.2026
- Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы. 2010 жылғы 2 сәуірдегі № 261-IV Заңы. [Z100000261](#)
- Данабаев, Т. (2016, 28 қараша). *Исполнительное производство и единственное жилье.* https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37757927 Соңғы қаралған күні: 24.02.2026
- Заң және құқық адвокаттық кеңсесі. (2022, 27 сәуір). *Борышкердің жылжымайтын мүлкін өндіріп алудан бас тартылды, соттың тыйым салынған пәтерді сатудан бас тартуы, жеке сот орындаушысының әрекеттерінен заңды қорғау.* [boryshkerdin-zhylzhymaytyn-mulkin-ondirip-aludan-bas-tartyldy-sottyn-tyyym-salyngan-paterdi-satudan-bas-tartuy-zheke-sot-oryndaushysynyn-areketterinen-zandy-qorgau](#) Соңғы қаралған күні: 24.03.2026

- Исаханов, С. (2020). *Об основных изменениях и дополнениях в Закон РК “Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей” важные нововведения.* <https://tks.law/ru/publications/ob-osnovnyh-izmeneniyah-i-dopolneniyah-v-zakon-rk-ob-ispolnitel-nom-proizvodstve-i-statuse-sudebnyh-ispolniteley-ot-26-06-2020-g-vazhnye-novovvedeniya> Соңғы қаралған күні: 18.02.2026
- Қазақстан Республикасы азаматтарының төлем қабілеттілігін қалпына келтіру және банкроттығы туралы. 2022 жылғы 30 желтоқсандағы № 178-VII ҚРЗ. [Z2200000178](#)
- Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-XIII. [K940001000](#)
- Қазақстан Республикасының Азаматтық процесілік кодексі. 2015 жылғы 31 қазандағы № 377-V ҚРЗ. [K1500000377](#)
- Қазақстан Республикасының Конституциясы. 1995 жылғы 30 тамызда республикалық референдумда қабылданды. [compare](#)
- Сот қаулысы. (2018). [2100636417](#)
- Соттардың атқарушылық іс жүргізу туралы заңнаманың кейбір нормаларын қолдану туралы. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2017 жылғы 31 наурыздағы № 1 Нормативтік қаулысы. [P170000001S](#)
- Тұрғын үй қатынастары туралы. 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 Заңы. [Z970000094](#)

References

- Aleksandrycheva Yu. (2024, 31 qazhan). *Obrashchenie vzyiskaniya na edinstvennoe zhile dolzhnika.* [1626861-obrashenie-vzyiskaniya-na-edinstvennoe-zhile](#) Songy qaralghan kun: 20.03.2026
- Aqmola oblysynyn Adilet departamenti. (2024, 07 tamyz). *Atqarushylyq is zhurgizu salasyndaghy memlekettik qyzmetter.* [822757](#) Songy qaralghan kun: 11.03.2026
- Atqarushylyk is jurgizu zhane sot oryndaushylarynyng martebesi turaly. 2010 zhylygy 2 sauirdegi № 261-IV Zany. [Z100000261](#)
- Danabaev, T. (2016, 28 qarasha). *Ispolnitelnoe proizvodstvo i edinstvennoe zhile.* https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37757927 Songy qaralghan kun: 24.02.2026
- Isakhanov, S. (2020). *Ob osnovnykh izmeneniyakh i dopolneniyakh v Zakon RK “Ob ispolnitelnom proizvodstve i statuse sudebnykh ispolniteley” vazhnye novovvedeniya.* <https://tks.law/ru/publications/ob-osnovnyh-izmeneniyah-i-dopolneniyah-v-zakon-rk-ob-ispolnitel-nom-proizvodstve-i-statuse-sudebnyh-ispolniteley-ot-26-06-2020-g-vazhnye-novovvedeniya> Songy qaralghan kun: 18.02.2026
- Korgan Yuridicheskaya kompaniya. (2015, 05 mausym). *Ob ispolnitelnom proizvodstve v Kazakhstane.* [enforcement-proceedings-kazakhstan](#) Songy qaralghan kun: 02.03.2026
- Qazaqstan Respublikasy azamattarynyng tolem qabiletiligin qalpyna keltiru zhane bankrottygy turaly. 2022 zhylygy 30 zheltoqsandagy № 178-VII QRZ. [Z2200000178](#)
- Qazaqstan Respublikasynyn Azamattyq kodeksi. 1994 zhylygy 27 zheltoqsandagy № 268-XIII. [K940001000](#)
- Qazaqstan Respublikasynyn Azamattyq protsestik kodeksi. 2015 zhylygy 31 qazhandagy № 377-V QRZ. [K1500000377](#)
- Qazaqstan Respublikasynyn Konstitutsiyasy. 1995 zhylygy 30 tamyzda respublikalyq referendymda qabyldandy. [compare](#)

Sot qaulysy. (2018). [2100636417](#)

Sottardying atqarushylyq is zhurgizu turaly zannamanyng keibir normalaryn qoldanu turaly. Qazaqstan Respublikasy Zhogharghy Sotynyng 2017 zhylgy 31 nauryzdagy № 1 Normativtik qaulysy. [P170000001S](#)

Turghyn uy qatynastary turaly. 1997 zhylgy 16 sauirdegi № 94 Zany. [Z970000094](#)

Zan zhane quqyq advokattik kensesi. (2022, 27 sauir). *Boryshkerding zhylzhymaityn mulkin ondirip aludan bas tartylady, sottyn tyym salyngan paterdi satudan bas tartuy, zheke sot oryndaushysynyn areketterinen zandy qorgau.* [boryshkerdin-zhylzhymaityn-mulkin-ondirip-aludan-bas-tartylady-sottyn-tyym-salyngan-paterdi-satudan-bas-tartuy-zheke-sot-oryndaushysynyn-areketterinen-zandy-qorgau](#) Songy qaralghan kun: 24.03.2026

IRSTI: 10.31.47

The issue of collecting fees from the debtor's real estate in the framework of enforcement proceedings in the Republic of Kazakhstan

Assel Zhumabaeva

SDU University, Kaskelen, Kazakhstan

email: 241401001@sdu.edu.kz

Abstract

This article is devoted to the peculiarities of judicial practice of collecting payments from the debtor's property in the framework of enforcement proceedings. In the judicial act enforcement system, important stages are the satisfaction of the creditor's claims by identifying, confiscating and selling the debtor's property. The article discusses various methods of identifying the debtor's property, including checking bank accounts, searching for real estate and movable property, as well as the possibility of collecting fees from a single dwelling. When confiscating property, special attention is paid to the conditions for compliance with the procedures established by law, including the preparation of an act of confiscation, the valuation of property and its storage. The article also analyzes the legal regulation of the issue of foreclosure from the debtor's only home in the Republic of Kazakhstan. The purpose of the study is to determine the balance between the right of inviolability of the home and the property interests of the creditor in the framework of enforcement proceedings. In the course of the research, methods of analyzing regulatory, comparative, and judicial practice were used. An empirical analysis of judicial acts for 2019-2024 has been carried out. The results of the study showed that the institution of executive immunity is not clearly established in Kazakh legislation and the principle of proportionality is unevenly applied. The author provides recommendations for improving legislation.

Keywords: enforcement proceedings, debtor, sole housing, collection of fees, judicial practice, Kazakhstan.

МРНТИ: 10.31.47

Вопрос взыскания платы с недвижимого имущества должника в рамках исполнительного производства в Республике Казахстан

Асель Жумабаева
SDU University, Каскелен, Казахстан
email: 241401001@sdu.edu.kz

Аннотация

Данная статья посвящена особенностям судебной практики взыскания платы с имущества должника в рамках исполнительного производства. В системе исполнения судебных актов важными этапами являются удовлетворение требований кредитора путем выявления, конфискации и продажи имущества должника. В статье рассматриваются различные методы выявления имущества должника, в том числе проверка банковских счетов, поиск недвижимого и движимого имущества, а также возможности взыскания платы с единственного жилья. При конфискации имущества особое внимание уделяется условиям соблюдения установленных законодательством процедур, в том числе составления акта конфискации, оценки имущества и его хранения. В статье также анализируется правовое регулирование вопроса взыскания с единственного жилья должника в Республике Казахстан. Целью исследования является определение баланса между правом неприкосновенности жилища и имущественными интересами кредитора в рамках исполнительного производства. В ходе исследования были использованы методы анализа нормативно-правовой, сравнительно-правовой и судебной практики. Проведен эмпирический анализ судебных актов за 2019-2024 годы. Результаты исследования показали, что в казахстанском законодательстве четко не закреплён институт исполнительного иммунитета и неравномерно применяется принцип соразмерности. Автор даёт рекомендации по совершенствованию законодательства.

Ключевые слова: исполнительное производство, должник, имущество, взыскание платы, законодательство, судебная практика, Казахстан.

Келіп түсті: 05 мамыр, 2025