КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖОГОРКУ СОТУНУН ПЛЕНУМУНУН ТОКТОМУ

2025-жылдын 25-декабры Бишкек шаары

№ 50

Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун 2019-жылдын 24-майындагы №10 “Күрөө жөнүндө мыйзамдарды колдонуу боюнча сот тажрыйбасынын айрым маселелери жөнүндө” токтомуна өзгөртүүлөрдү киргизүү тууралуу

Кыргыз Республикасынын мыйзамдардын өзгөрүшүнө байланыштуу Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун токтомдорун инвентаризациялоонун алкагында “Кыргыз Республикасынын Жогорку соту жана жергиликтүү соттор жөнүндө” Кыргыз Республикасынын конституциялык Мыйзамынын 18-беренесинин 7-пунктун, Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Регламентинин 3.2.пунктун жетекчиликке алып, Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленуму

т о к т о м к ы л а т:

1. Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун 2019-жылдын 24-майындагы №10 “Күрөө жөнүндө мыйзамдарды колдонуу боюнча сот тажрыйбасынын айрым маселелери жөнүндө” токтомуна төмөнкүдөй өзгөртүүлөр киргизилсин:

токтомдун 20-пунктунун экинчи абзацы төмөндөгүдөй редакцияда баяндалсын:

“Нотариустун актысын, жасалган нотариалдык аракетти же нотариалдык аракетти жасоодон баш тартууну туура эмес деп эсептеген кызыкдар жак бул жөнүндө нотариустун же нотариалдык аракеттерди жасоого ыйгарым укуктуу кызмат адамынын турган жери боюнча сотко арыз берүүгө укуктуу (КР ЖПКнин 36-1-главасы)”.

2. Ушул токтом Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Регламентинде аныкталгандай кабыл алынган учурдан тартып күчүнө кирет.

Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун төрагасы **М.А. Сатыев**

Пленумдун катчысы,
Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун судьясы **Т.Т. Чаргынова**

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖОГОРКУ СОТУНУН ПЛЕНУМУНУН ТОКТОМУ

2019-жылдын 24-майы Бишкек шаары

№ 10

Күрөө жөнүндө мыйзамдарды колдонуу боюнча сот тажрыйбасынын айрым маселелери жөнүндө

(КР ЖС Пленумунун 2022-жылдын 4-ноябрындагы №24, 2025-жылдын 15-июлундагы №20, 2025-жылдын 25-декабрындагы №50-токтомдорунун редакцияларына ылайык)

Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексине жана "Күрөө жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына киргизилген өзгөртүүлөрдү эске алуу менен күрөө жөнүндө талаш-тартыштарды чечүүдө соттор тарабынан мыйзамдардын бирдиктүү колдонулушун камсыз кылуу максатында Кыргыз Республикасынын Конституциясынын 98-беренесинин 3-бөлүгүн жана “Кыргыз Республикасынын Жогорку соту жана жергиликтүү соттор жөнүндө” Кыргыз Республикасынын конституциялык Мыйзамынын 18-беренесин жетекчиликке алып, Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленуму

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

ТОКТОМ КЫЛАТ:

1. Соттор күрөө мамилелерине байланыштуу талаш-тартыштарды чечүүдө Кыргыз Республикасынын Конституциясын, Кыргыз Республикасынын Граждандык, Кыргыз Республикасынын Жарандык процесстик, Кыргыз Республикасынын Жер кодекстерин, “Күрөө жөнүндө”, “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө”, “Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы жөнүндө” Кыргыз Республикасынын конституциялык Мыйзамы, Кыргыз Республикасынын башка мыйзамдарын жана ченемдик укуктук актыларын, ошондой эле Кыргыз Республикасынын укуктук тутумунун курамдык бөлүгү болуп саналган эл аралык укуктун жана эл аралык келишимдердин ченемдерин жетекчиликке алышы керек.

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

Эгерде күрөө берүүчү банкрот болууга тийиш болсо, күрөө боюнча өз ара мамилелер "Банкроттук (кудуретсиздик) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамы менен да жөнгө салынат.

Чет өлкөлүк жеке жана юридикалык жактар, ошондой эле жарандыгы жок жактар күрөө боюнча мамилелерге келгенде Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган өзгөчөлүктөрдү эске алуу менен Кыргыз Республикасынын жеке жана юридикалык жактары сыяктуу эле укуктардан пайдаланышат жана ошондой эле милдеттенмелерди алышат.

2. Күрөө - бул менчик укугун же мүлккө карата дагы башка буюмдук укукту күрөөгө коюу менен акчалай же акча формасында туюнтулган милдеттенмени камсыз кылуу ыкмасы болуп саналат. Эгерде карызкор милдеттенмесин аткарбаган же талаптагыдай эмес аткарган учурда, кредитор күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча

күрөөгө коюлган мүлктүн наркынан күрөө берүүчүнүн башка кредиторлорунун алдында артыкчылык менен өз талаптарын канааттандырууга укугу бар.

3. Күрөө келишиминин формасы КР Граждандык кодексинин 328-беренесинин талаптарына ылайык келүүгө тийиш.

Күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлккө карата укуктарды каттоо - кыймылсыз мүлккө карата укуктарды жана чектөөлөрдү кыймылсыз мүлккө укуктардын бирдиктүү мамлекеттик реестринде милдеттүү түрдө каттоонун жол-жобосу болуп эсептелинет ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 20-бер.).

Мүлктү күрөөгө коюу жөнүндө келишимдин формасына карата коюлган мыйзамдын талаптарынын сакталбагандыгы келишимдин жараксыздыгына алып келет. Мындай келишим арзыбаган келишим болуп саналат.

Кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча талап укугун каттоо - ыктыярдуу жол-жобо жана бул күрөө кармоочунун башка кредиторлордун алдында артыкчылык укуктарын аныктаарын соттор эске алышы керек.

Кыймылдуу мүлккө талап укуктарынын бирдиктүү мамлекеттик реестринде кыймылдуу мүлккө карата милдеттенмелерди аткаруу боюнча (келишим боюнча) талап кылуу укугунун катталбагандыгы милдеттенмелерди аткарууну талап кылуу укугун жөнгө салган мыйзамдарга ылайык түзүлгөн бүтүмдөрдүн жараксыздыгына алып келбейт (КР Граждандык кодексинин 328-бер. 3-п., "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 21-бер.).

Кыймылдуу мүлктүн күрөөсү (мамлекеттик катталууга тийиш болбогон) бул мүлк күрөө алуучуга өткөрүп берилген учурдан тартып, эгерде ал өткөрүп берилүүгө тийиш эмес болсо, анда күрөө жөнүндөгү келишим түзүлгөндөн тартып пайда болот.

4. "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 4-беренесинде көрсөтүлгөн буюмдар менен катары укук (укуктар) дагы күрөөнүн буюм заты болушу мүмкүн экендигин соттор эске алышы керек. (Мисалы: акча алуу укугу, пайдалануу укугу, анын ичинде ижарачынын укуктары, интеллектуалдык менчикке болгон укугу, карыз талаптар жана келишимдик милдеттенмелерден келип чыгуучу башка укуктар (талаптар).

Эгерде күрөө жөнүндөгү келишимде башкасы каралбаса, күрөөнүн буюм заты болуп саналган башкы буюм бардык шаймандары менен бир бүтүн нерсе катары күрөөгө коюлган деп эсептелет.

5. Имараттын, курулманын же турак жайдын күрөөсү ушул имарат, курулма же турак жай жайгашкан жер участкасына, ошондой эле багытына ылайык күрөөгө коюлган объектти пайдаланууга зарыл жер участкасынын тиешелүү бөлүгүнө жайылтылат. Бирок күрөө жөнүндөгү келишимге ылайык күрөө укугу имараттан, курулмадан же турак үйдөн бөлүнгүс бүт жер участкасына жайылтылышы мүмкүн.

Жер участкасы жалпы үлүштүк же жалпы орток менчикте болсо, анда ал өз алдынча бөлүнүп, жаранга же юридикалык жакка таандык болгон жер участкасы гана күрөөгө коюлушу мүмкүн ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 49-бер. 3-п.).

6. Менчик ээси мамлекет болуп эсептелген пайдалуу кендерди, башка жаратылыш ресурстарын иштетүү жана пайдалануу укугунун күрөөсү КР Конституциясына, КР Граждандык кодексине, КР Жер кодексине, "Жер казынасы жөнүндө" КР Мыйзамына ылайык ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын макулдугу менен жүзөгө ашырылат.

Жер казынасын пайдалануу укугун күрөөгө коюу келишими жер казынасын пайдалануу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда катталбаса, бул келишим жокко эсе, ал эми ал боюнча укугу жараксыз болуп саналаары эске алынышы керек ("Жер казынасы жөнүндө" КР Мыйзамынын 38-бер.).

7. Жеке мүнөздөгү, анын ичинде эмгек акыны, пенсияны алуу, жеке кызмат көрсөтүүлөрдөн пайдалануу, алимент, ден-соолукка келтирилген зыяндын ордун толтуруу укугу күрөөнүн буюм заты боло албайт.

Жарандык жүгүртүүдөн алынып коюлган же чек коюлган, же менчиктештирүүгө тыюу салынган, же болбосо мыйзам тартибинде милдеттүү түрдө менчиктештирүү каралган мүлктөрдү, ошондой эле мыйзамга ылайык өндүрүп алууга айлантылышы мүмкүн болбогон мүлктү күрөөгө коюуга жол берилбейт. (Мисалы: жолдор, дарыялар, коомдук имараттар жана курулмалар жана башкалар).

8. "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 11-беренеси жана КР Граждандык кодексинин 329-беренесине ылайык, эгерде ошол эле мүлктү күрөөгө коюу жөнүндө мурдагы келишимдер менен тыюу салынбаса жана анын күчү күрөө жөнүндө кийинки келишим түзүлгөн мезгилге карата токтотулбаган болсо, анда күрөөгө коюлган мүлктү кийинки (кайрадан) күрөөгө коюууга жол берилет. Эгерде мурунку күрөө жөнүндөгү келишимде кийинки келишимдин түзүлүшү мүмкүн болгон шарттар каралса, кийинки келишим ушул шарттарды сактоо менен түзүлүүгө тийиш.

Кийинки күрөө кармоочу "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 58-беренесинин 1-пунктунун 4-пунктчасында жана 2-пунктунда каралган шарттарды сактоо менен анын карамагында болгон күрөөдөгү мүлктү мажбурлап өндүрүп алуу жолу менен сатууга укуктуу.

9. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө доо арызды кабыл алууда жана ишти соттук териштирүүгө даярдоодо соттор күрөө кармоочу тарабынан "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 58, 58-1-беренелеринин талаптары сакталгандыгына көңүл бурушу керек.

Эгерде жогорудагы талап менен бирге күрөө жөнүндө келишимди, кредиттик келишимди же болбосо күрөөгө коюлган мүлктү өндүрүүнүн сотко чейинки тартиби жөнүндө макулдашууну бузуу (өзгөртүү) жөнүндө талап коюлса, сот КР Граждандык кодексинин 413-беренесинде каралган келишимди бузуунун (өзгөртүүнүн) сотко чейинки тартиби доогер тарабынан сакталгандыгын текшериши керек.

Сотко чейинки тартип сакталбаса КР Жарандык процесстик кодексинин 138-беренесинин 1-бөлүгүнүн 1-пунктунун талаптарына ылайык ишти өндүрүшкө кабыл алуу стадиясында доо арызды кайтарып берүү үчүн негиз болуп эсептелет, эгерде арыз соттун өндүрүшүнө кабыл алынган болсо, анда КР Жарандык процесстик кодексинин 222-беренесинин 1-пунктуна ылайык доо арыз кароосуз калтырылууга жатат.

Доо берүүдө төмөнкүдөй документтер берилиши керек:

- негизги милдеттенмени тастыктаган документ (тил кат, заем келишими, кредиттик келишими жана у.с.);

- күрөө келишими;

- күрөөнүн буюм затына карата укук берүүчү документ;

- приватизация (менчиктештирүү) учурундагы үй-бүлөнүн курамы жөнүндө турак жай-эксплуатациялык кооперативдин маалымкаты (эгерде күрөөнүн буюм заты - менчиктештирилген батир болсо);

- менчик ээлеринин, жубайынын күрөөгө макулдугу;

- доогердин уюштуруу документтери (эгерде доогер юридикалык жак болсо);

- коюлган талаптардын негиздүүлүгүн далилдөөчү башка документтер (мисалы, эгерде негизги милдеттенмеси боюнча карызды өндүрүү жөнүндө талаптар бир учурда коюлса, карыздын эсеби, күрөө менен камсыздалган милдеттенменин жарым жартылай аткарылышынын далилдери ж.б.);

- мамлекеттик алымдын төлөнгөндүгү жөнүндө дүмүрчөк.

Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө доо өзүнчө берилгенде, сот доо арызга карыздын суммасын өндүрүү жөнүндө соттун мыйзамдуу күчүнө кирген, бирок аткарыла элек чечими же бул күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча акчалай каражатын (талаптарды) өндүрүү жөнүндө нотариус тарабынан жазылган аткаруу жазуусу тиркелгенин текшериши керек.

Эгерде доогер тарабынан жогоруда аталган тизмедеги кандайдыр-бир документтер келтирилбесе, анда доогерге кемчиликтерди ондоо үчүн мөөнөт берүү менен КР Жарандык процесстик кодексинин 139-беренесине ылайык доо арыз кыймылсыз калтырылууга жатат.

10. Соттор өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндө иши кызыкчылыктарына таасир этүүгө мүмкүн болгон бардык катышуучулар ишке тартылаарын эске алышы керек:

- эгерде өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндө иштин материалдарынан күрөө башка адамдардын же органдын макулдугу менен жүзөгө ашырылган болсо, же ашырылышы керек болсо, сот тийиштүү адамдарды же органдарды кабарлап, аларга бул ишке катышууга мүмкүндүк берет;

- мүлктү пайдаланууга же бул мүлккө (сервитут, жер пайдалануу укугу жана башка укуктар) мыйзам же келишимдин негизинде укугу бар жактар (ижарачылар, жалдоочулар, турак жай ээсинин эрезеге жеткен үй-бүлө мүчөлөрү жана башка адамдар) үчүнчү жак катары өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндөгү ишке катышууга укуктуу ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 62-бер. 6-п., КР Жарандык процесстик кодексинин 45-бер., 1-б.);

- эгерде кийинки күрөөлөр болсо, анда сот кийинки күрөө кармоочуларды өз алдынча талаптары жок үчүнчү жак катары ишке тартышы керек.

Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө, анын ичинде турак жайга айлантууда эрезеге жете элек, аракетке жөндөмсүз менчиктин катышуучуларынын, күрөө берүүчүнүн үй-бүлө мүчөлөрүнүн менчик, анын ичинде турак жай укуктары сакталышы керек. Соттор мындай иштерди кароодо ишке катышуу үчүн мындай жактардын мыйзамдуу өкүлдөрүн, көзөмөлдүк кылуучуларын, камкордукка алуучуларын, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан ыйгарым укук берилген балдарды коргоо боюнча мамлекеттик органын (анын аймактык бөлүмдөрүн) тартуу жөнүндө маселени чечүүсү зарыл (КР Граждандык кодексинин 69-бер.).

Эгерде жашы жете элек же аракетке жөндөмсүз жарандар мүлктүн менчик ээси (менчик ээлери) болсо, анда КР Үй-бүлө кодексинин 65-беренесине жана КР Граждандык кодексинин 72-беренесине ылайык камкордукка алган жак балдарды коргоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын аймактык бөлүмүнүн алдын-ала уруксатысыз мүлктү күрөөгө коюуга, ал эми көзөмөлдүк кылуучу мүлктү күрөөгө коюу үчүн уруксат берүүгө укуксуз экендигине соттор көңүл бурушу керек.

11. Эгерде ишти кароодо күрөө келишими боюнча өндүрүлүп жаткан жалпы менчиктин катышуучусунун укуктары бузулганы аныкталса же менчикти күрөөгө коюу боюнча бүтүм алдоонун, зордуктун, коркутуунун таасиринде, ошондой эле тараптардын өкүлдөрүнүн жаман ниеттүү макулдашуусунун же оор кырдаалдардын айкалышынын натыйжасында түзүлгөнү тууралуу билдирүүлөр болсо, анда сот КР Жарандык процесстик кодексинин 10-беренесине ылайык кызыкдар жактарга алардын бузулган же талашылып жаткан укуктарын, эркиндиктерин жана мыйзам менен корголуучу кызыкчылыктарын коргоо үчүн сотко кайрылуу укугун түшүндүрөт.

12. Күрөө мамилелеринин катышуучулары болуп Кыргыз Республикасынын жарандары жана юридикалык жактары, чет өлкөлүк жарандар жана юридикалык жактар (анын ичинде чет өлкөлүк банктар жана адистештирилген финансы-кредиттик уюмдар) саналат.

Айыл чарба багытындагы жерлердин күрөөсү жөнүндө келишим боюнча:

- күрөө берүүчүлөр болуп күрөөнүн буюм затына карата менчик укугу бар Кыргыз Республикасынын жарандары саналат;

- күрөө кармоочулар болуп Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын лицензиясын же күбөлүгүн алган банктар жана банктык эмес финансы-кредиттик уюмдар саналат ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 6-бер. 3-п.).

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

13. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө жана ушул күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча сумманы өндүрүү жөнүндө талаптар сот тарабынан чогу же өзүнчө каралышы мүмкүн.

Мындай талаптар өзүнчө берилген учурда, эгерде күрөө берүүчү негизги милдеттенме боюнча карызкор эмес, үчүнчү жак болсо, анда өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө ишке карызкор үчүнчү жак катары тартылышы керек.

14. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө доо "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамында жана жер мыйзамдарында белгиленген өзгөчөлүктөр менен КР Жарандык процесстик кодексинин ченемдерине ылайык кыймылсыз мүлктүн жайгашкан жери боюнча берилет ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 62-бер. 3-п.).

Эгерде күрөөнүн буюм заты кыймылдуу мүлк болсо, анда КР Жарандык процесстик кодексинин 30, 31, 34-беренелеринде каралган сотко караштуулук жөнүндө жалпы жоболорду соттор жетекчиликке алышы керек.

15. Бир нече өз алдынча талаптардан турган доонун баасы бардык талаптардын жалпы суммасы менен аныкталаары сотторго түшүндүрүлсүн (КР Жарандык процесстик кодексинин 104-бер. 1-б. 10-п.).

Күрөөлүк милдеттенмелер менен байланышкан талаш-тартыштар жөнүндөгү иштер боюнча доо арыздар бир эле учурда бир нече мүлктүк жана мүлктүк эмес мүнөздөгү талаптарды камтышы мүмкүн, айрыкча:

- мүлктүк - акчаны өндүрүү, күрөө менен камсыз кылынган акча милдеттенмесин талашуу;

- мүлктүк эмес - өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу, күрөө жөнүндөгү келишимди талашуу, ачык тооруктарды (сатууларды) уюштуруучуну же күрөөгө коюлган мүлккө ээлик кылуу боюнча күрөө кармоочунун укуктарын мажбурлап жүзөгө ашыруу үчүн расмий өкүлдү дайындоо, өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуунун соттон тышкары тартиби жөнүндө келишимди бузуу жөнүндө ж.б.

Мындай доолор сотко берилүүдө мүлктүк жана мүлктүк эмес мүнөздөгү доо арыздар үчүн белгиленген мамлекеттик алым төлөнүүгө тийиш.

Күрөө жөнүндөгү келишимдин негизинде күрөө кармоочунун күрөөнүн буюм затына карата менчик укугу пайда болбойт, ошондуктан күрөө жөнүндөгү келишимди талашууда мамлекеттик алым сот тарабынан мүлктүк эмес мүнөздөгү доолор үчүн белгиленген өлчөмдө алынат. Кредитор тарабынан далил катары берилген жазуу түрүндөгү акчалай милдеттенмени же акчалай милдеттенменин шарттарын камтыган күрөө жөнүндөгү келишимин талашууда төлөнүүгө жаткан мамлекеттик алымдын өлчөмүн туура эсептөө үчүн сот доо арыздын маңызын тактап, башкача айтканда күрөө милдеттенме же болбосо күрөө менен камсыз кылынган акчалай милдеттенме талашылып жаткандыгын аныкташы керек.

16. КР Жарандык кодексинин 334, 335-беренелерине, "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 55, 56, 60-беренелерине ылайык эгерде карызкор күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмесин аткарбай же талаптагыдай эмес аткарган учурда күрөө кармоочунун (кредитордун) талаптарын канааттандыруу үчүн өндүрүп алуу күрөөнүн буюм затына айлантылышы мүмкүн, айрыкча:

- милдеттенмелерди төлөөнүн мөөнөтү бузулса; ал эми күрөөгө кыймылсыз мүлк коюлганда - бул мөөнөт дайыма бузулса (ырааттуу үч айдан ашык үзгүлтүксүз). Көрсөтүлгөн бузуулар "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 58-беренесине ылайык өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жол-жобосу башталгандыгы жөнүндө билдирүү жөнөтүлгөнгө чейин орун алышы керек;

- "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 56-беренесинде каралган учурларда карызкор тарабынан милдеттенмени убагынан мурда аткаруу тууралуу талаптар аткарылбаса.

"Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 63-беренесине ылайык чечимдин жүйөлөштүрүү бөлүгүндө күрөө менен камсыз кылынган милдеттенмелердин аткарылышынын бузулушуна алып келген себептерге баа берүү зарыл.

17. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жол-жобосунун башталганы жөнүндө билдирүү "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 58-беренесинин 2-пунктунун талаптарына ылайык келүүгө тийиш.

18. Соттор өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу төмөндөгү негиздер менен жүргүзүлүшү мүмкүн экендигин гана эске алышы керек:

- мамлекеттик соттун чечими;

- нотариустун аткаруу жазуусу;

- нотариалдык жактан ырасталган күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн ортосунда түзүлгөн келишими (КР Граждандык кодексинин 35-бер.).

Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө буйрук өндүрүш тартибинде айлантуу каралган эмес (КР Жарандык процесстик кодексинин 246, 249-бер.).

Соттор эске алышы керек, эгерде талашты соттон тышкары тартибинде чечүү жөнүндөгү күчүндө турган (жокко чыгарылбаган) тараптардын макулдашуусу болсо, анда доо арыздын өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндөгү бөлүгү КР Жарандык процесстик кодексинин 137-бер. 1-б. 1-п. негизинде кабыл алуудан баш тартылат, ал эми арыз соттун өндүрүшүнө кабыл алынган болсо, анда КР Жарандык процесстик кодексинин 220-бер. 1-п. ылайык иш боюнча өндүрүш токтотулат.

(КР ЖС Пленумунун 2022-жылдын 4-ноябрындагы N 24 токтомунун редакциясына ылайык)

19. Өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндө талап боюнча доонун эскирүү мөөнөтү ушул эле күрөө менен камсыз кылынган негизги талап боюнча доонун эскирүү мөөнөтү менен бир эле учурда аякташын соттор эске алышы керек (КР Граждандык кодексинин 215-бер. 3-п.).

20. Өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуунун соттон тышкары тартиби КР Граждандык кодексинин 335-беренесинде жана "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 60-беренесинде каралган.

Нотариустун актысын, жасалган нотариалдык аракетти же нотариалдык аракетти жасоодон баш тартууну туура эмес деп эсептеген кызыкдар жак бул жөнүндө нотариустун же нотариалдык аракеттерди жасоого ыйгарым укуктуу кызмат адамынын турган жери боюнча сотко арыз берүүгө укуктуу (КР ЖПКнин 36-1-главасы).

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 25-декабрындагы №50-токтомунун редакциясына ылайык)

Жасалган нотариалдык аракеттин негизинде кызыкдар жактар ортосунда пайда болгон укук жөнүндө талаш-тартыш доо өндүрүш тартибинде райондук (шаардык) соттордо каралат ("Нотариат жөнүндө" КР Мыйзамынын 53-беренеси, КР Жарандык процесстик кодекси).

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

21. Эгерде күрөө берүүчү карызкор болбосо үчүнчү жак катары ишке тартылып, бирок кредитордун (күрөө кармоочунун) алдында акчалай милдеттенме боюнча жоопкерчиликке тартылууга жатпайт (КР Граждандык кодексинин 326-бер. 1-п.).

Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча кредитор, күрөө берүүчү жана карызкор ортосунда талаш-тартышты чечүүдө соттор күрөө берүүчү (үчүнчү жак) кредитордун талабын өзүнүн эсебинен карызкордун макулдугусуз канааттандырууга укуктуу экендигин эске алышы керек. Мындай учурда, эгерде мыйзамда же келишимде башкача белгиленбесе, күрөө берүүчүгө алгачкы кредитордун укуктары милдет аткарылган учурдагы көлөмдө жана ошол эле шарттарда өтөт (КР Граждандык кодексинин 303-бер. 2-п., 314-бер. 2-п. 3-пунктчасы, 315-бер. 1, 4-пунктчалары).

22. "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 10-беренесинин 4-пунктунун 5-пунктчасына ылайык күрөө кармоочу менен күрөө берүүчүнүн ортосунда түзүлгөн макулдашуунун негизинде аныкталууга тийиш болгон күрөөнүн баштапкы (старттык) баасы "Күрөө

жөнүндө" КР Мыйзамынын 63-беренесинин 4-пунктуна ылайык сот тарабынан аныкталып, чечимде көрсөтүлүшү керек.

Күрөөнүн буюм затынын наркынын маселеси боюнча талаш-тартыш бар экендигин билдирген тарап КР Жарандык процесстик кодексинин 68-беренесине ылайык күрөө туура эмес баалангандыгы же күрөөнүн буюм затынын наркы өзгөргөндүгүн ырастаган далилдерди келтириши керек. Сот, КР Жарандык процесстик кодексинин 153-беренесинин 6-пунктуна ылайык бул дооматтарды тийиштүү сертификаты бар адистердин - көз карандысыз баалоочулардын корутундусунун негизинде күрөөнүн буюм затынын сатуу баасын аныктоого укуктуу. "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамына ылайык бул маселе боюнча экспертиза дайындоо талап кылынбайт.

23. Өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуу жөнүндө доону канааттандырууда сот чечимдин резолютивдик бөлүгүндө төмөнкүлөрдү көрсөтүшү керек:

- күрөө кармоочуга күрөөнүн наркынан төлөнө турган бардык суммаларды (анын ичинде пайыздар кошулуп эсептелүүчү сумманы);

- күрөөнүн буюм затын, анын өзгөчөлүктөрүн (мүлктүн аталышы, анын жеке өзүнө таандык сапаттары, саны, жайгашкан жери ж.б.);

- ачык тооруктардын (сатуулардын) формасын аныктоо менен күрөөнүн буюм затын сатып өткөрүү ыкмасын (ачык аукцион же конкурс);

- күрөөнүн буюм затын сатып өткөрүүдө анын баштапкы (старттык) баасын;

- торуктарды өткөрүүнүн уюштуруучусун;

- күрөөнүн буюм затын сатууга чейин сакталышын камсыз кылуу боюнча чараларды (эгерде алар зарыл болсо);

- торуктан түшкөн акчаны кандай кезекте жана кандай тартипте бөлүштүрүүнү (күрөө менен камсыз кылынган бир нече милдеттенме болгондо);

- соттук чыгымдарды, анын ичинде мамлекеттик алымды бөлүштүрүүнү;

- сот чечимине даттануу мөөнөтүн жана тартибин.

Эгерде келишимде башкача каралбаса, күрөө өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуудан келип чыккан чыгымдар менен башка чыгашалардын төлөнүшүн дагы камсыз кылат.

24. Сот өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуудан төмөнкү учурларда баш тартат, эгерде:

- күрөө жөнүндөгү келишим КР Граждандык кодексинин 183-197-беренелеринде каралган негиздер боюнча жараксыз болсо, айрыкча КР Граждандык кодексинин 328-беренесинде белгиленген күрөө жөнүндөгү келишимдин түрү, келишимдин мамлекеттик каттоосу боюнча эрежелер сакталбаса;

- күрөөгө коюлган мүлк күрөө берүүчүгө таандык болбосо;

- жарандык жүгүртүүдөн алынган мүлк күрөөгө коюлса;

- мыйзамга ылайык өндүрүүгө мүмкүн болбогон мүлк күрөөгө коюлса;

- мыйзамдарда каралган учурларда күрөөгө тиешелүү адамдын же органдын макулдугу же уруксаты алынбаса;

- мыйзамда каралган башка учурларда.

Айыл чарба багытындагы жерлерди кошпогондо, күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме боюнча өндүрүп алууда күрөөгө коюлган мүлктүн наркы карыздын суммасына туура келбесе же негизги милдеттенме анчалык бузулбаса өндүрүп алууну күрөөгө коюлган мүлккө айлантуудан баш тартууга жол берилбейт. Күрөөнүн буюм заты болгон айыл чарба багытындагы жер участкаларына өндүрүп алуу күрөө берүүчүнүн бул күрөө келишими менен башка күрөөгө коюлган мүлкү болбогон учурда гана жол берилиши мүмкүн ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 66-статьянын 1,2-пункттары).

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

25. Күрөө жөнүндөгү келишимдин жараксыздыгы ушул күрөө менен камсыздалган негизги милдеттенменин жараксыздыгына алып келбейт (КР Граждандык кодексинин 319-бер. 2-п.).

Бүтүмдүн жараксыздыгынын кесепеттерин колдонуу жөнүндөгү талаптар күрөө жөнүндөгү келишимдин жана ушул күрөө менен камсыз кылынган негизги милдеттенменин катышуучулары жана жараксыз бүтүмдү түзүүнүн жыйынтыгында укуктары жана мыйзам тарабынан корголуучу таламдары бузулган жак тарабынан коюлушу мүмкүн.

Күрөө жөнүндөгү келишимдин жараксыздыгынын кесепеттерин сот өз демилгеси боюнча колдоно алат (КР Граждандык кодексинин 183-бер.).

26. Соттор өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндө талаштарды кароодо КР Граждандык кодексинин 339-беренесинде көрсөтүлгөн тартипте менчик укугу башка жакка өткөн учурда, анда күрөө укугу күчүн сактап калаарын эске алышы керек. Бул учурда, эгерде күрөө кармоочу менен макулдашууда башкача белгиленбесе, укуктук мурастоочу күрөө берүүчүнүн милдеттенмелерин аткарат. Эгерде күрөө берүүчүнүн мүлкү бир нече адамга өтсө, ар бир укуктук мурастоочу күрөөгө коюлган мүлктүн өзүнө өткөн бөлүгүнө ылайык күрөө милдеттенмелер боюнча жооп берет.

Күрөөнүн предмети болуп саналган мүлк күрөө берүүчүдөн Мыйзам менен белгиленген негизде алынып коюлган учурларда, анын менчик ээси чынында башка жак (виндикация) болсо, бул мүлккө карата күрөө токтотулат (ГК 339-ст. 7-п., “Күрөө жөнүндө” Мыйзамынын 18-ст.). Күрөө кармоочу бул негиздер менен күрөөнү токтотууда, күрөөнүн токтотулгандыгы жөнүндө билдирме түзүүгө милдеттүү, ал билдирмени каттатууга (эгер күрөөнүн предмети катталууга тийиш болсо), ошондой эле күрөөнү токтотууга тиешелүү болгон “Күрөө жөнүндө” Мыйзамынын 83-ст. көрсөтүлгөн талаптардын баары аткарылышы керек. Күрөө кармоочу күрөөлүк менен камсыз кылынган милдеттенмени аткаруу жолу менен күрөөгө коюлган мүлктү мөөнөтүнөн мурда алууну талап кылууга укугу бар.

Мураскорлорго өткөн күрөөгө коюлган мүлкүнүн наркы карызды төлөө үчүн жетпеген учурда, бул мүлктүн наркынан ашкан өлчөмдүн ордун толтуруу үчүн күрөө болуп саналбаган, мураска өткөн мүлктүн үлүшүнө жараша башка мураскорлор да ишке тартылышы мүмкүн. Мындай талап күрөө кармоочу тарабынан өндүрүп алууну күрөөнүн буюм затына айлантуу жөнүндө ишти кароонун жүрүшүндө же болбосо өзүнчө доо берүү жолу менен коюлушу мүмкүн (КР Граждандык кодексинин 297-бер. 4-п., 1165-бер.).

(КР ЖС Пленумунун 2025-жылдын 15-июлундагы №20 токтомунун редакциясына ылайык)

27. Күрөөгө коюлган мүлктү сатуу аукцион же конкурс түрүндө жүргүзүлө турган ачык торуктан сатуу жолу менен жүзөгө ашырылат:

- аукцион - бул аукционист уюштурган тооруктун катышуучуларынын түздөн-түз мелдешинин бир гана нарк критериясы боюнча өткөрүлүүчү торуктун түрү;

- конкурс - бул катышуучулардын мелдеши бир нече критериялар боюнча жүргүзүлүүчү тооруктун түрү: наркы; керектөөчү касиеттер; товардын, иштин, кызматтын сапаты; конкурстун катышуучуларынын квалификациясы; мөөнөттөр; кепилдик.

Торуктун формасы соттун чечими менен (сот тартибинде өндүрүп алууну айлантуу) же күрөө жөнүндө келишим же күрөө кармоочунун талаптарын канааттандыруу тууралуу макулдашуу (соттон тышкаркы тартипте өндүрүп алууну айлантуу) аркылуу аныкталат.

28. Соттор айыл чарба багытындагы жерлерди сатууда, эгер милдеттенмелерди аткарбоого негиз болгон жүйөлүү себептер (каатчылык, жаратылыш кырсыктары, суу ташкын, мөндүр жана башка аба ырайынын экстремалдуу шарттары) болсо, күрөөнү сатууну жылдыра туруу мүмкүн экенин эске алышы керек. Бул учурда күрөө берүүчүнүн өтүнүчү боюнча сот, өндүрүү тууралуу чечимде ушул жерлерди сатууну бир жылдык мөөнөткө чейин жылдырууга укуктуу ("Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 66-бер. 3-п.).

Сатып өткөрүүнү кийинкиге жылдыруунун мөөнөттүн аныктоодо, сот төмөнкү жагдайларды эске алат:

- кийинкиге жылдыруу мөөнөтү аяктоочу учурга карата күрөөгө коюлган жердин наркынан канааттандырылууга тийиш болгон күрөө кармоочунун талаптарынын суммасы күрөө келишиминде көрсөтүлгөн күрөөгө коюлган жердин бааланууучу наркынан ашпаш керек;

- ошондой эле күрөө кармоочунун финансылык абалын же күрөө берүүчүгө (карызкорго) же күрөө кармоочуга карата аны банкрот (кудуретсиз) деп таануу фактысын.

29. Күрөө кармоочу торуктун натыйжаларын КР Граждандык кодексинин 410-беренесине, "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын 77-беренесине жана "Сот аткаруучулардын статусу жөнүндө жана аткаруу өндүрүшү тууралуу" КР Мыйзамынын 84-беренесине ылайык торук өткөн жердеги сотто талашууга укуктуу.

30. Күрөөгө коюлган мүлк колунда болгон же болууга тийиш болгон күрөө кармоочунун ээлигинен анын эркине каршы чыкса, күрөөгө коюлган мүлктү башканын мыйзамсыз ээлигинен, анын ичинде күрөө берүүчүнүн өзүнөн да талап кылып алууга укуктуу (КР Граждандык кодексинин 290, 294-бер.).

31. КР "Банкроттук (кудуретсиздик) жөнүндө" Мыйзамынын 74-беренесинин 3-пунктуна, 86-беренесине ылайык карызкорго карата атайын администрациялоо жол-жобосу башталган, күрөө берүүчү катары үчүнчү жак болгон учурларды кошкондо да, банкроттук жол-жобосу кредитордун өндүрүүнү күрөөнүн буюм затына коюу боюнча укугунун чектелбеши сотторго түшүндүрүлсүн. Күрөө менен камсыз болгон кредитор "Күрөө жөнүндө" КР Мыйзамынын талаптарына ылайык өндүрүүнү күрөөнүн буюм затына айлантууга укуктуу.

32. Ушул токтомду кабыл алынуусуна байланыштуу Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленумунун 2003-жылдын 5-декабрындагы № 19 "Күрөөлүк милдеттенмелер менен байланышкан талаш-тартыштарды чечүүнүн соттук тажрыйбасынын кээ бир маселелери жөнүндө" токтому күчүн жоготту деп табылсын.

Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун Төрагасы **Г. Калиева**

Пленумунун катчысы,
Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун судьясы **Ч. Садырова**