

Правовые аспекты реализации залога права землепользования в Республике Казахстан

А. Даутбаева, юрист департамента «Коммерческое право» юридической фирмы «GRATA»

В. Катанаева, партнер, департамент «Коммерческое право» юридической фирмы «GRATA»

Мелкие землевладельцы — самая ценная часть государства
Т. Джефферсон

В последнее десятилетие в условиях динамичного развития рыночной экономики Казахстана залог земельных участков получил широкое распространение и применение как один из способов обеспечения исполнения обязательств. Наиболее широко залог применяется по договорам займа для обеспечения возвратности сумм предоставленных кредитов. В условиях экономического и финансового кризиса участились случаи несвоевременного погашения предоставленных гражданам и юридическим лицам кредитов. В связи с этим кредиторами все чаще предъявляется требование о досрочном возврате заемных средств, а при невыполнении этого требования — об обращении взыскания на залоговое имущество путем проведения процедуры его внесудебной или судебной реализации.

На сегодняшний день предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю как на праве частной собственности, так и на праве землепользования. Если собственник земельного участка по своему усмотрению может распоряжаться своим имуществом без каких-либо ограничений, в том числе может передавать его в залог, то пользователь, которому земельный участок принадлежит на праве землепользования, в случае передачи права землепользования в залог должен учитывать следующие ограничения, связанные с залогом права землепользования.

I. Не допускается залог права землепользования на часть земельного участка, если

эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка.

- II. Не допускается залог права землепользования на весь земельный участок или его часть без одновременного залога здания (строения, сооружения), находящегося на предоставляемом в залог земельном участке или на предоставляемой в залог его части.
- III. Не допускается залог права землепользования на неделимый земельный участок без одновременного залога находящегося на нем здания (строения, сооружения).
- IV. Не допускается залог здания (строения, сооружения) без одновременного залога права землепользования на часть делимого участка, занятого этим зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования, либо без одновременного залога права землепользования на весь неделимый участок, на котором находится здание (строение, сооружение).
- V. Не допускается залог права краткосрочного временного возмездного и временного безвозмездного землепользования.

Вместе с тем следует обратить внимание на то, что для передачи в залог права землепользования выкуп права землепользования



не требуется. Это означает, что землепользователь (залогодатель) вправе передать в залог право землепользования без предварительного выкупа права землепользования.

Землепользователь, передавший в залог право землепользования, должен своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства, обеспеченные залогом. Согласно Закону Республики Казахстан от 23 декабря 1995 г. № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее — Закон об ипотеке) в случае неисполнения должником (землепользователем) обязательства залогодержатель (в основном банк второго уровня) вправе удовлетворить свои требования путем:

- а) реализации ипотеки в судебном порядке;
- б) реализации ипотеки во внесудебном порядке;
- в) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися либо через назначение новых торгов.

В случае реализации залогодержателем права землепользования в судебном и (или) внесудебном порядке залогодержатель для удовлетворения своих требований осуществляет продажу заложенного права землепользования. Республика Казахстан в лице уполномоченных территориальных исполнительных органов, являясь собственником земельного участка, переданного во временное землепользование, должна быть уведомлена о предстоящей реализации залогодержателем права землепользования.

В случае реализации (продажи) права землепользования происходит изъятие права землепользования от предыдущего землепользователя и переоформление права землепользования на нового землепользователя. В соответствии же с Земельным кодексом Республики Казахстан предоставление права землепользования производится на основании решения уполномоченного территориального исполнительного органа (далее — акимат). Возникает следующий вопрос: а что если акимат не желает заключать договор аренды с землепользователем, выигравшим торги? Вправе ли он (акимат) принять решение об отказе в предоставлении права землепользования именно данному землепользователю?

В этом случае необходимо учитывать, что для принятия акиматом решения об отказе в предоставлении права землепользования должны быть законные основания. Более того, нежелание акимата предоставить право землепользования определенному землепользователю не является законодательно закрепленным основанием отказа в предоставлении права землепользования.

Кроме того, К. Кабылдин проинформировал о планах реализации крупных проектов в 2011 г. «Что касается модернизации и реконструкции НПЗ, то мы приступили к реализации первого проекта — строительству комплекса по производству ароматических углеводородов на АНПЗ (1 млрд 100 млн тенге). Все контракты подписаны, и уже начаты строительные работы на данной площадке. На повестке дня еще два проекта, по которым мы в этом году ожидаем получить инвестиционные решения: по модер-

низации Павлодарского НПЗ (около 1 млрд тенге) и модернизации и реконструкции Шымкентского завода», — пояснил он. Также НК КМГ реализует проект по производству дорожных битумов. «В конце 2012 г. мы должны обеспечить производство 470 тыс. тонн битума. В настоящий момент все контрактные и финансовые соглашения по данному проекту подписаны. Существует некоторое отставание, но мы надеемся его ликвидировать в процессе выполнения строительно-монтажных работ», — отметил К. Кабылдин.

Отчитываясь о строительстве магистрального газопровода Бейнеу — Бозой — Шымкент, глава НК КМН уточнил, что подписаны соглашения об основных принципах реализации проекта между «КазМунайГазом» и СNPC. «Мы ожидаем принятия инвестиционных решений по данному проекту в первом квартале этого года. Во втором квартале планируется подписать контракты на строительство, поставку и проектирование», — проинформировал он.

«Большим прорывным достижением мы считаем окончательное решение акционеров КТК по расширению данной нефтепроводной системы. Мы 15 декабря подписали со всеми участниками решения о расширении данной системы... К 2014 г. данный проект позволит увеличить экспортные мощности Казахстана в два раза», — заключил К. Кабылдин.

Kazakhstan Today. 24.01.2011

Казахстан снял запрет на экспорт нефтепродуктов в Киргизию

Казахстан снимает запрет на экспорт нефтепродуктов из Казахстана в Киргизию. Такая договоренность достигнута 30 января на встрече в Астане президентов двух стран — Нурсултана Назарбаева и Розы Отунбаевой.

Как сообщает пресс-служба Президента Кыргызстана, еще одним вопросом повестки дня встречи был вопрос о поставке электроэнергии из Кыргызстана в Казахстан.

«Назарбаев дал конкретные поручения Правительству Республики Казахстан по обеспечению бесперебойной поставки электроэнергии и поддержке соседей в зимний отопительный период в виде внесения предоплаты в объеме \$20 млн», — сообщила пресс-служба.



Получается, что если акимат не вправе принять решение об отказе в предоставлении права землепользования конкретному землепользователю, то акимату «навязывают» заключение договора аренды земельного участка именно с тем землепользователем, который выиграл торги.

В случае реализации (продажи) права землепользования действующий договор аренды, заключенный между землепользователем (залогодателем) и акиматом, должен быть расторгнут. При этом возникает следующий вопрос: если прежний договор аренды земельного участка расторгается с прежним землепользователем, то на каких условиях должен быть заключен новый договор аренды земельного участка? Законодательством Республики Казахстан данный вопрос также не урегулирован. Предполагаем, что в случае реализации (продажи) права землепользования Республика Казахстан в лице уполномоченных территориальных исполнительных органов заключает новый договор аренды с иным землепользователем на условиях, аналогичных ранее действовавшему договору аренды земельного участка.

Залогодержатель, реализовав право землепользования, получает удовлетворение своих требований из стоимости заложенного права землепользования. Таким образом, предполагается, что «новый» землепользователь заплатит за получение права землепользования залогодержателю (разовый платеж), а также будет платить арендные платежи акимату. В данном случае для нового землепользователя, скорее всего, большое значение будет иметь объект, который расположен на земельном участке, либо определяющим фактором при принятии решения о приобретении земельного участка будет его территориальное расположение. В противном случае вряд ли найдется желающий получить право землепользования, заплатив «стоимость заложенного права землепользования» и выплачивая затем еще арендные платежи.

Как было отмечено ранее, при неисполнении должником (землепользователем) обязательства залогодержатель в случае объявления торгов несостоявшимися вправе удовлетворить свои требования путем обращения в свою собственность заложенного имущества либо требовать назначения новых торгов.

Законом об ипотеке (ст. 32) предусмотрено, что в случае, если на торги явилось менее

двух покупателей или лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок, торги могут быть признаны несостоявшимися. В этом случае залогодержатель вправе либо обратиться в свою собственность по его рыночной стоимости, либо требовать назначения новых торгов.

Это означает, что в случае объявления торгов несостоявшимися у залогодержателя возникает право оформить право землепользования на себя либо требовать назначения новых торгов. При этом в первом случае (обращения в свою собственность) следует подразумевать оформление права землепользователя, а не права собственности. Если же залогодержатель обратит земельный участок в свое право землепользования, то он будет заключать соответствующий договор аренды с акиматом.

С учетом того что рассмотренные вопросы не урегулированы в полной мере действующим законодательством, можно предположить, что решаются они в индивидуальном порядке. Принимая во внимание тот факт, что каждый проект просчитывается каждой стороной в том числе на наличие рисков и возможных вариантов их исключения (минимизации), хотелось бы, чтобы наше законодательство так же открыто регламентировало проблемные вопросы предпринимателей, как открыто требуют вести бизнес от предпринимателей.

В заключение хотелось бы пожелать всем землепользователям, передавшим свое право землепользования в залог, своевременного и в полном объеме исполнения своих обязательств по договорам займа и залога во избежание каких-либо негативных последствий, связанных с неисполнением обязательств и обращением взыскания на заложенное право землепользования. 



Вестник ТЭК: правовые вопросы

Бюллетень оперативной правовой информации в области недропользования, экологии и энергетики

Выходит с 2004 года
Периодичность –
20 выпусков в год

«Вестник ТЭК: правовые вопросы» – информационный бюллетень для тех, кому необходимо оперативно отслеживать последние изменения законодательства в области недропользования, нефтегазовой отрасли, электроэнергетики, охраны окружающей среды в России, других странах СНГ и за рубежом.

В бюллетене представлены правовые и судебные новости, отставки и назначения, арбитражная и налоговая практика, анализ и комментарии специалистов, обзор наиболее интересных материалов из прессы.

Вся эта информация подкреплена мониторингом нормативных правовых актов, принятых за текущий период, и анализом законопроектов, принятие которых может в той или иной мере повлиять на работу топливно-энергетического комплекса.

В каждом номере публикуется информация о прошедших событиях и календарь мероприятий, представляющих интерес для юриста, аудитора и бухгалтера.

Адрес в интернете:
<http://vestnik.oilgaslaw.ru/vpv/>

Индекс по каталогу «Газеты. Журналы»
агентства Роспечать **84350**

Индекс по объединенному каталогу
«Пресса России» **83593**

**Подпишитесь на электронную
версию и вы будете иметь более
оперативный доступ к бюллетеню!**



Роза Отунбаева обратила внимание на необходимость возобновления работ по запуску кыргызско-казахского инвестиционного фонда в размере \$100 млн для развития и поддержки наиболее привлекательных экономических проектов в Кыргызстане. Инициатор создания данного фонда – Президент Казахстана Нурсултан Назарбаев поддержал позицию кыргызского президента, отметив необходимость ускорения процесса создания инвестиционного фонда.

Gazeta.kz. 31.01.2011

«КазМунайГаз» расширяет трубопроводную систему КТК

В конце 2010 г. «КазМунайГаз» подписал окончательное решение по расширению трубопроводной системы «Каспийский трубопроводный консорциум» (КТК). Об этом сообщил в ходе заседания коллегии Министерства нефти и газа Республики Казахстан председатель правления АО «НК «КазМунайГаз» Каиргельды Кабылдин.

По его словам, к 2014 г. мощность транспортировки на экспорт по данному трубопроводу возрастет до 50 млн тонн с текущих 26 млн тонн.

Напомним, в целом в 2010 г. объем экспорта казахстанской нефти составил 71,2 млн тонн, превысив показатель 2009 г. на 4,5 %. При этом основная доля экспорта нефти осуществляется по трубопроводам КТК – 40,2 %.

«Казинформ». 31.01.2011

На Атырауском НПЗ началась реконструкция, которая позволит довести глубину переработки нефти до 80 %

На Атырауском НПЗ по итогам 2010 г. глубина переработки сырья достигла 50,4 %. В 2009 г. этот показатель равнялся 49,94 %.

Как сообщила пресс-секретарь АНПЗ Елена Есенова, всего на предприятии в 2010 г. было переработано 4 млн 300 тыс. тонн нефти, получено 590 тыс. тонн автобензина, 1 млн 280 тыс. тонн дизельного топлива.

В целом отбор светлых нефтепродуктов составил 42,5 %. Это самый низкий показатель среди действующих в Казахстане нефтеперерабатывающих заводов. Причина – устаревшее оборудование завода, построенного в 1945 г.

В настоящее время на предприятии идет реконструкция, которая позволит довести глубину переработки до 80 %.

«Казинформ». 12.02.2011